ZIA
Die Immobilienwirtschaft

Immobilienwirtschaft 2017

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

ZIA
Die Immobilienwirtschaft

Immobilienwirtschaft 2017

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Mitgliedsverbände

- Bund Deutscher Architekten BDA
- Ihre Experten für Garten & Landschaft
- BIIS Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e.V.
- bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen
- BTGA
- LEG Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften
- BVI
- CoreNet Global Central Europe Chapter
- Deutschland baut!
- DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen German Sustainable Building Council
- DVP
- FIABCI International Real Estate Federation
- Frauen in der Immobilienwirtschaft e. V.
- German Council of Shopping Centers
- GEFMA German Facility Management Association
- GGBA German Green Building Association
- gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. *Society of Property Researchers, Germany*
- Die Deutsche Bauindustrie
- Institut Bauen und Umwelt e.V.
- Initiative Corporate Governance® der deutschen Immobilienwirtschaft
- IMMOEBS
- ivd
- IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V. Verband für die Metropolregion Stuttgart
- RICS®
- Urban Land Institute Germany/Austria/Switzerland
- vdp Verband Deutscher Pfandbriefbanken

Dr. Andreas Mattner

Kurs halten in global unruhigen Zeiten

Die passende Infrastruktur zur Weiterentwicklung Deutschlands

Wir leben in global bewegten Zeiten: Europa steht vor ständigen Zerreißproben à la Brexit, die USA stellen den freien Welthandel in Frage, es gibt viele militärische Brennpunkte – kann Deutschland dabei Kurs halten? Die Bundesrepublik steht in diesem Jahr vor einer entscheidenden und richtungsweisenden Wahl zum 19. Deutschen Bundestag. Und viele Themen, die für die Lebens- und Arbeitswelt der Menschen eine Rolle spielen, sind auch in der Immobilienwirtschaft angesiedelt. Ob Bau-, Stadtentwicklungs-, Finanz-, Wirtschafts- und Klimaschutzpolitik – all dies sind Wahlkampfdisziplinen, bei denen unsere Branche angesichts angespannter Immobilienmärkte ganz besonders im Fokus steht.

Der deutsche Immobilienmarkt hat in global unruhigen Zeiten für Stabilität gesorgt. Mit ihren starken Fundamentaldaten – 19 Prozent der Gesamtwertschöpfung, über 800.000 Unternehmen und zehn Prozent aller etwa 43,6 Millionen Erwerbstätigen – war und ist die Branche ein wichtiger Treiber der Volkswirtschaft in Deutschland. Auch aus politischer Perspektive hat die Bedeutung in den letzten Jahren spürbar zugenommen, wenngleich hier noch ein weiter Weg zu gehen ist. Dabei nur auf die Wohnungsmärkte zu schauen, wäre auch im Interesse der Bürgerinnen und Bürger gänzlich falsch. Denn wir benötigen eine stabile und ausgewogene Mischung sämtlicher Nutzungsarten der Immobilienwirtschaft. Nur durch die richtige Balance aus Wohn- und Nichtwohnimmobilien können unsere Städte und Gemeinden bezahlbar wachsen und damit den Grundstein für die wirtschaftliche Weiterentwicklung des Standorts Deutschlands liefern. Nur so lässt sich eine moderne Stadt realisieren. Die Infrastruktur hierfür stellt die Immobilienwirtschaft bereit – und dafür braucht sie passende Rahmenbedingungen.

Im vergangenen Jahr standen viele Entscheidungen an, die Auswirkungen auf unsere Branche und damit auf die Umgebung für diese Infrastruktur hatten. Ganz besonders aber möchte ich mit den klimaschutzpolitischen Vorhaben und dem Urbanen Gebiet zwei Aspekte herausgreifen, die der ZIA das ganze Jahr über hinweg intensiv begleitet hat und deren Gesprächsbedarf sicherlich auch noch in Zukunft andauern wird.

Klimaschutz und Energiewende

Zum einen wurde 2016 die geplante Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) für Privatgebäude auf die nächste Legislaturperiode verschoben. Die Politik scheint an dieser Stelle beherzigt zu haben, dass die Prinzipien der Wirtschaftlichkeit und der Technologieoffenheit elementar sind. Zudem konnten wir so Zeit gewinnen, um mit unserer ZIA Task Force Energie eigene Alternativvorschläge in die Diskussion einzubringen, um die Klimaschutzziele zu erreichen.

Dabei geht es beispielsweise um die Beseitigung von steuerlichen Hemmnissen bei der Erzeugung erneuerbarer Energien an der Immobilie, da etwa durch den Betrieb von Photovoltaikanlagen am Gebäude Immobilieneinkünfte aus Vermietung und Verpachtung gewerbesteuerinfiziert werden könnten. Zudem sollte für die Erreichung der mittelfristigen CO_2-Reduktionsziele im Gebäudesektor generell auch der Anteil nicht direkt am Gebäude erzeugter erneuerbarer Energien Beachtung finden, weshalb neben dem Energieverbrauch auch der CO_2-Ausstoss berücksichtigt werden muss. Eine weitere wirtschaftlich sinnvolle und klimaschutzverbessernde Maßnahme wäre die Betrachtung der Quartiersebene, wodurch ein respektables Ergebnis in der CO_2-Vermeidung erzielt werden könnte.

Die Immobilienwirtschaft ist seit Jahren ein aktiver Partner, um die ambitionierten Klimaschutzziele zu erreichen. In keinem anderen Wirtschaftssektor waren die Einsparergebnisse so hoch wie im Gebäudesektor. Zwischen 1990 und 2014 konnte der CO_2-Ausstoß von 209 auf 119 Millionen Tonnen pro Jahr reduziert werden. Dennoch beschloss die Bundesregierung im Klimaschutzplan 2050 eine zusätzliche Mehrbelastung für den Gebäudesektor, indem sie die Einsparziele bis 2030 um acht Millionen Tonnen CO_2 pro Jahr verschärfte.

Die Klimaschutzpolitik darf aber nicht dazu führen, dass der Gebäudesektor überfordert wird. Die Folge wären steigende Kauf- und Mietpreise – angesichts des dringend benötigten bezahlbaren Wohnens und Bauens in vielen Großstädten Deutschlands eine fatale Entwicklung. Und so ist es bei der künftigen Ausgestaltung von klimaschutzpolitischen Vorhaben

und Maßnahmen von entscheidender Bedeutung, dass die Immobilienwirtschaft in einem technologieoffenen, energieträgerneutralen und wirtschaftsverträglichen Umfeld arbeiten kann, um die Herausforderungen zu meistern. Der heute geltende EnEV-Standard 2016 ist bereits qualitativ höchstwertig. Eine weitere Verschärfung würde in erster Linie die Herstellungskosten heben, nicht aber die positiven Auswirkung auf den Klimaschutz.

Urbanes Gebiet

Das andere Thema, das im vergangenen Jahr eine zentrale Rolle gespielt und für welches der ZIA gekämpft und gestritten hat, war die Diskussion um den neuen Baugebietstypen – das Urbane Gebiet. Bereits im Geschäftsbericht 2016 habe ich an dieser Stelle geschrieben, dass eines der wichtigsten Instrumente, um die Spannung der Märkte wieder zu lösen, die Nachverdichtung darstellt. Nun wurde das Urbane Gebiet im Rahmen der Novellierung des BauGB beschlossen. Wir haben uns stets dafür eingesetzt, dass das Nebeneinander von Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in unseren Innenstädten vereinfacht wird. Die Akteure vor Ort haben nun endlich Planungssicherheit, um die erheblichen Potenziale der Zentren ökologisch vertretbar auszuschöpfen und die angespannten Immobilienmärkte der deutschen Ballungsräume zumindest teilweise zu entlasten. Zwar wurde bei der TA Lärm, die die Immissionsrichtwerte für das Urbane Gebiet regelt, nur ein Kompromiss ausgehandelt. Aber dennoch ist die Anhebung der Lärmwerte tagsüber auf 63 dB ein wichtiger Schritt gewesen.

Die Diskussion und der Gesprächsbedarf werden bei vielen anderen Themen ebenso weitergehen. Sei es die Grunderwerbsteuer, die in den letzten Jahren in vielen Bundesländern angehoben wurde und die Erwerbsnebenkosten verteuerte. Sei es die Reform der Grundsteuer, bei der sich der ZIA für das sogenannte Südländer-Modell einsetzt und nicht müde wird zu betonen, dass hier zwingend auf die Aufkommensneutralität und Administrierbarkeit geachtet werden muss. Berechnungen des Hamburger Senats prognostizieren abenteuerliche Kostensteigerung für den Fall des Inkrafttretens. Oder sei es die Anhebung der linearen Abschreibung von derzeit zwei auf mindestens drei Prozent als Anreiz für die Immobilienwirtschaft, um dringend benötigtes Kapital zu investieren. All dies sind Instrumente, um die deutsche Immobilienwirtschaft zu stärken und die Rahmenbedingungen für die vernünftige und zukunftsorientierte Arbeit unserer Branche zu gewährleisten.

Augenmaß bei neuen Auflagen

Hierbei spielt auch das regulatorische Umfeld des Kapitalmarkts eine Rolle. Die Immobilienwirtschaft ist als kapitalintensive Branche ganz besonders auf stabile Verhältnisse angewiesen. Der gesetzliche Rahmen des deutschen Kapitalmarktes wurde in den letzten Jahren jedoch stark verändert und hat in einigen Punkten dazu geführt, dass die Vergabe von Krediten an bestimmte Zielgruppen erheblich erschwert wurde. Höhere Wohneigentumsquoten lassen sich so nicht realisieren. Wir brauchen daher Augenmaß bei der Umsetzung europäischer Gesetzesvorhaben – damit wir wettbewerbsfähig bleiben und weiterhin für Stabilität sorgen können.

Die neue Regierung sollte Anreize schaffen, statt über weitere Verschärfungen, neue Regulierungen und bürokratische Hürden zu debattieren. Eine deutschlandweit verbindliche Musterbauordnung etwa würde Planungssicherheit schaffen und die Planungskosten für Entwickler sinken lassen. So wäre auch das serielle Bauen praxistauglicher. Wenn bei den Baugenehmigungsverfahren zudem digitale Möglichkeiten wie das Building Information Modeling nicht außen vor bleiben, würde die Geschwindigkeit unserer Arbeit entsprechend zunehmen können, ohne über bürokratische Hürden zu stolpern.

Sie sehen also, die Arbeit beim ZIA läuft trotz und gerade wegen der Bundestagswahl weiter auf Hochtouren. Der diesjährige Geschäftsbericht gibt Ihnen einen Einblick in die Themen des vergangenen Jahres und einen Ausblick auf die zukünftigen Herausforderungen. Wir haben keine Zeit, uns auszuruhen. Packen wir es also an.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre.

Dr. Andreas Mattner
Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Dr. Barbara Hendricks MdB

Grußwort zum Tag der Immobilienwirtschaft des ZIA

Demografischer Wandel, Urbanisierung, Ressourcenknappheit, Digitalisierung, Klimawandel – diese Megatrends werden Politik und Gesellschaft in den kommenden Jahren beschäftigen und sie stellen auch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vor besondere Herausforderungen.

Liebe Leserinnen und Leser,

die seit 2012 zu beobachtende angespannte Lage auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten vieler Städte und Regionen hat sich weiter verschärft, insbesondere in den Metropolen, Groß- und Universitätsstädten. Aber auch in prosperierenden Mittelstädten gibt es inzwischen Verknappungen mit der Folge steigender Mieten und Kaufpreise. Die entstandenen Versorgungsengpässe betreffen zunehmend auch Haushalte mit mittleren Einkommen. Der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum stand in der Vergangenheit nur eine verhaltene Entwicklung des Angebots gegenüber. Dadurch ist ein erheblicher Nachholbedarf im Wohnungsneubau entstanden. Hinzu kommen die Herausforderungen des demografische Wandels und des Klimawandels, an die der Wohnungsbestand unter der Maßgabe der Bezahlbarkeit angepasst werden muss.

Von Beginn der Legislaturperiode an hat die Bundesregierung die Wohnungspolitik als eine zentrale politische Aufgabe definiert und entsprechend gehandelt. Ich habe dazu das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ ins Leben gerufen. Dieses breite Bündnis auf Bundesebene hat entscheidend dazu beigetragen, dass sich die Rahmenbedingungen für den Bau bezahlbarer Wohnungen in Deutschland deutlich verbessert haben.

Zu den erfolgreichen Maßnahmen zählen unter anderem:

- Die Kompensationsmittel für den sozialen Wohnungsbau wurden für den Zeitraum von 2016 bis 2019 um insgesamt 3 Milliarden Euro aufgestockt.
- Der Bund stellt den Kommunen über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) Grundstücke und Liegenschaften mit deutlichen Preisabschlägen (bis zu 80 Prozent) zur Verfügung.
- In der jüngsten Baugesetzbuch-Novelle wurde die neue Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ eingeführt. Hiermit wird es den Kommunen erleichtert, planerisch ein nutzungsgemischtes Gebiet mit hoher baulicher Dichte zu verwirklichen.
- Die Bundesregierung hat durch die Wohngeldreform 2016 mehr als 660.000 Haushalte mit niedrigen Einkommen bei den Wohnkosten entlastet.
- Auch die Mittel für die Städtebauförderung und das Programm „Altersgerecht Umbauen“ wurden deutlich aufgestockt.

Das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ hat im Wohnungsbau für die notwendige Dynamik gesorgt und wird auch weiter alles für mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland tun. Allein im Jahr 2016 wurden mehr als 375.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 21,6 Prozent mehr als im Vorjahr und so viele wie seit dem Jahr 2000 nicht mehr. Insgesamt werden in dieser Legislaturperiode voraussichtlich mehr als eine Million neue Wohnungen entstehen. Auch wenn wir den prognostizierten Bedarf damit noch nicht erreichen, belegen diese Zahlen ganz klar, dass wir den Wohnungsbau aus dem Dornröschenschlaf geholt und nach Jahren der Stagnation die Trendwende geschafft haben.

Im Rahmen einer Innovationspartnerschaft werden sich die Bündnispartner zukünftig auch verstärkt mit den Herausforderungen des Klimawandels beschäftigen. Darüber freue ich mich sehr. Ziel ist es, Maßnahmen zu entwickeln, die sowohl dem Klimaschutz als auch dem bezahlbaren Wohnen und Bauen gerecht werden. Die Innovationspartnerschaft trägt damit zur Umsetzung des von der Bundesregierung beschlossenen Klimaschutzplans 2050 bei. Klimapolitisch begründete Investitionen sollen für die Nutzer der Gebäude sozial ausgewogen und für die Investierenden wirtschaftlich gestaltet werden können.

Die großen Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten bleiben in den nächsten Jahren bestehen. Eine erfolgreiche Wohnungspolitik braucht deshalb einen langen Atem. Wir werden den eingeschlagenen Weg in der kommenden Legislaturperiode im Zusammenwirken mit allen Beteiligten fortsetzen.

Ich wünsche Ihnen einen erfolgreichen Tag der Immobilienwirtschaft 2017!

Dr. Barbara Hendricks MdB
Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

Inhaltsverzeichnis

Vorwort 6
Dr. Andreas Mattner
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Grußwort 10
Dr. Barbara Hendricks MdB
Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

Immobilienpolitische Perspektiven

Mit guter Lage vorsichtig umgehen 18
Dr. Wolfgang Schäuble MdB, Bundesfinanzminister | CDU

Quantität statt Qualität? 20
Das Winterpaket und die Vollendung der Energieunion
Herbert Reul MdEP | CDU

Die kooperative Stadt 22
Cem Özdemir MdB, Christian Kühn MdB | Bündnis 90/Die Grünen

Mehr Mut zur Eigentumsbildung und Respekt vor dem Eigentum 24
Christian Lindner MdL | FDP

Ohne die gebaute Wirklichkeit sind wir heimatlos 26
Die Immobilienwirtschaft als starker Partner der Stadtentwicklung
Dr. Eva Lohse | OB Ludwigshafen, Deutscher Städtetag

Ländliche Räume als Innovationsräume 28
Stärkung als zentrale Aufgabe für die nächsten Jahre
Dr. Gerd Landsberg | Deutscher Städte- und Gemeindebund

Mit einheitlicher Stimme zur Energiewende 30
Energieeffizienz durch Technologieoffenheit und marktwirtschaftliche Lösungen
Prof. Dieter Kempf | Bundesverband der Deutschen Industrie

Auf ein gutes regulatorisches Fundament bauen 32
Die Immobilienwirtschaft im aktuellen Umfeld der Finanzmarktregulierung
Dr. Andreas Dombret | Deutsche Bundesbank

Immobilienwirtschaftliche Perspektiven

Weltweit große Fragezeichen 36
Die deutsche Immobilienwirtschaft in Zeiten globalpolitischer Unsicherheiten
Christian Ulbrich | JLL

Die gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft 39
Mehr als nur Gebäude – und mehr als nur Cashflow
Prof. Dr. Tobias Just | Universität Regensburg, IREBS

Oft ist eine Krise auch ein Segen 42
Vereinfachung und Digitalisierung des Planungs- und Baurechts in den Niederlanden
Han Joosten | BPD Europe BV

Umsatzsteuer in der Immobilienbranche 46
Steuerbefreiung und Neutralität der Umsatzsteuer
Dr. Ulrich Grünwald | Deloitte

Wohneigentumsförderung 49
Richtige Stellschraube für die eigenen vier Wände?
Prof. Dr. Michael Voigtländer | Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Bauen für das Alter 52
Bei der Bewältigung des demografischen Wandels kommt der Immobilienwirtschaft eine gewichtige Rolle zu
Dr. Michael Held | TERRAGON INVESTMENT GmbH

Wachstumspotenziale durch Redevelopment 56
Neues Leben im Bestand von Flächen und Gebäuden
Dieter Bullinger | debecon GmbH

Zukunft des Handels in der Stadt 59
Gemeinsames Positionspapier von GCSC und ZIA
Christine Hager | redos retail GmbH, German Council of Shopping Center e.V. (GCSC)
Iris Schöberl | BMO Real Estate und Partners

Klimaschutz und Energiewende 62
Die Immobilienwirtschaft als Vorreiter
Stephan Kohler | EnergieEurasia GmbH

Energie und Klimaschutz im Gebäudesektor – ganzheitlich und technologieoffen gedacht! 64
Weitere Verschärfung der Energiestandards – sinnvoll für Wirtschaftsimmobilien?
Prof. Dr. M. Norbert Fisch, Tobias Nusser | Steinbeis-Transferzentrum Energie-, Gebäude- und Solartechnik

FM verbessert den Lebenszyklus von Immobilien 67
Vorteile durch Facility Management
Otto Kajetan Weixler | Apleona HSG GmbH, GEFMA e.V.
Prof. Dr. Andrea Pelzeter | Hochschule für Wirtschaft und Recht (HWR) Berlin, GEFMA e.V.

PropTech – keine Angst vor dem Unbekannten 70
Kooperationen bergen für beide Seiten große Potenziale
Alexander Ubach-Utermöhl | blackprintpartners GmbH, German PropTech Initiative

Vernetztes Denken und Handeln 72
ZIA und SAP – Eine strategische Partnerschaft für die Neuausrichtung der deutschen Immobilienbranche im digitalen Wandel
Dr. Tanja Rückert | SAP SE

Cyber-Sicherheit 76
Die Stadtmauer des 21. Jahrhunderts
Arne Schönbohm | Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI)

Wärmewende gestalten 79
Fernwärme neu denken
Werner Dorß | ejur Rechtsanwaltskanzlei

Standpunkte: immobilienpolitische Positionen

An den richtigen Stellschrauben drehen 84
Das Geschäftsjahr 2016
Dr. Stephan Rabe, Klaus-Peter Hesse | ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Ohne wissenschaftliche Begleitung wäre eine ganze Branche perspektivlos 88
Prof. Dr. Wolfgang Schäfers | IREBS Institut für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg

Verantwortung übernehmen 89
Thomas Zinnöcker | ista Deutschland GmbH

Innovationsbericht des ZIA – Best Practice-Beispiele aus der Immobilienwirtschaft 90
Martin Rodeck | OVG Real Estate GmbH

Klimaschutz und Energieeffizienz nur mit Alternativvorschlägen möglich 91
Thomas Zinnöcker | ista Deutschland GmbH

Immobilienbesteuerung im Fokus von Reformen 92
Dr. Hans Volkert Volckens | CA Immobilien Anlagen AG

Immobilienfinanzierung im Spannungsfeld von Finanzmarkstabilität und Verbraucherschutz 94
Burkhard Dallosch | Deka Immobilien GmbH
Dr. Rüdiger Mrotzek | HAMBORNER REIT AG

Immobilienaktien weiter hoch im Kurs 96
Alexander Dexne | alstria office REIT-AG

Markttransparenz durch Big Data 98
Dr. Thomas Beyerle | Catella Property Valuation GmbH

Kommunikation im Wahlkampfjahr 100
Steffen Uttich | BEOS AG

Neubau beschleunigen statt Mietpreisbremse verschärfen 102
Rolf Buch | Vonovia SE

Bezahlbares Wohnen: bauen statt regulieren 104
Dr. Hinrich Thieme | Hogan Lovells International LLP

Fach- und Sachkundenachweis für Makler 105
Marcel Abel | JLL

Zeitgemäße Rahmenbedingungen für moderne Büroflächen 106
Andreas Wende | Savills Immobilien Beratungs-GmbH

Die Welle reiten – der Einzelhandel zwischen E-Commerce und Konsumlaune 108
Iris Schöberl | BMO Real Estate Partners

Rekorde für Hotelimmobilien in Deutschland 110
Matthias Niemeyer | Adina Hotel Operations

Logistik und Immobilien im Zeitalter der Digitalisierung 112
Dr. Thomas Steinmüller | CapTen AG

Co-Working: die neue Herausforderung im CREM 114
Dr. Zsolt Sluitner | Siemens Real Estate

Zwischen Immobilienökonomie und Stadtentwicklung 115
Eckhard Horwedel | DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Ambitionierte Klimaziele bedingen ein modernes Energieeinsparrecht 116
Matthias Böning | Unibail Rodamco Deutschland GmbH

Quo vadis – Effizienz? Produktivität? Diversity! 118
Bärbel Schomberg | Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH

Kulturwandel gemeinsam gestalten 119
Prof. Dr. Wolfgang Schäfers | IREBS Institut für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg

Schnittstelle und Antreiber für Nachhaltigkeitsthemen 120
Stefanie Frensch | HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Verpflichtung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung 122
Alexander Dexne | alstria office REIT-AG

ZIA Der Verband

Der Verband 126

Vorstand 134

Präsidium 135

Regionalvorstände 140

Ausschüsse 142

Wissenschaftlicher Beirat 147

ZIA-Nachhaltigkeitsrat 148

ZIA Innovation Think Tank 149

ZIA Task Force Energie 150

Geschäftsstelle 151

Ansprechpartner 152

Mitgliedsverbände 154

Mitgliedsunternehmen 163

Impressum 167

IMMOBILIENPOLITISCHE PERSPEKTIVEN

Die Immobilienwirtschaft ist ein stabiles Fundament für die Volkswirtschaft der Bundesrepublik Deutschland. Um diese Funktion sicherzustellen, benötigt sie ein passendes ordnungspolitisches Umfeld. Gesetzliche Rahmenbedingungen müssen langfristig ausgerichtet, verlässlich und sowohl sach- als auch marktgerecht ausgestaltet sein. Renommierte Persönlichkeiten aus der Politik befassen sich in den folgenden Beiträgen mit ausgewählten immobilienpolitischen Perspektiven.

Dr. Wolfgang Schäuble MdB

Mit guter Lage vorsichtig umgehen

Es ist eine gute Zeit für die Immobilienbranche. Umso wichtiger ist es allerdings aufzupassen, dass es nicht zu spekulativen Übertreibungen kommt. Die Bundesbank und auch der Ausschuss für Finanzstabilität sehen im Moment keine Anzeichen für eine exzessive Immobilienkreditvergabe. Aber wir sollten vorbereitet sein und haben deshalb Instrumente geschaffen, mit denen wir einer Überhitzung begegnen können.

Die europäische Geldpolitik wird nicht von der Bundesregierung gemacht, sondern von der Europäischen Zentralbank.

Die letzte Finanzkrise hat uns vor Augen geführt, welche Folgen Immobilienpreisblasen für die Stabilität des Finanzsystems, die Realwirtschaft und auch den einzelnen Kreditnehmer haben können. Der Ausschuss für Finanzstabilität, der Internationale Währungsfonds und auch der Europäische Ausschuss für Systemrisiken empfehlen, der Aufsicht zu ermöglichen, bei einer exzessiven Kreditvergabe präventiv einzuschreiten. Einige europäische Länder arbeiten bereits mit solchen Instrumenten. Es geht nicht darum, die Instrumente sofort einzusetzen, sondern darum, sie für den Bedarfsfall bereit zu halten.

Die Aufsicht kann künftig den Kreditgebern im Bedarfsfall bestimmte Kriterien für die Kreditvergabe vorgeben, wie beispielsweise eine Obergrenze für das Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und Immobilienwert. Solche Instrumente kommen nur dann zum Einsatz, wenn sie notwendig sind, um eine drohende Gefahr für die Finanzstabilität abzuwehren. Wir haben zudem darauf geachtet, dass die Instrumente verhältnismäßig sind. Anschlussfinanzierungen, aber auch Kleindarlehen sind grundsätzlich ausgenommen. Auch Kredite für Umbau und Renovierung sind von den neuen Regelungen nicht betroffen.

Ein anderes Thema, das uns und Sie nach wie vor beschäftigt, ist die Reform der Grundsteuer. Das Bundesministerium der Finanzen unterstützt eine Reform der Grundsteuer – wichtig ist aber, dass möglichst alle 16 Bundesländer dieser Reform zustimmen. Bisher liegt, wie Sie wissen, dem Bundestag ein Reformmodell vor, das von 14 Ländern mitgetragen wird. Das Bundesverfassungsgericht, wo Verfahren zur Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung anhängig sind, beobachtet den Prozess.

Wir sollten sicherstellen, dass wir nicht in eine verfassungswidrige Situation geraten, und sollten die sich uns nun bietende Zeit nutzen: Es braucht eine mindestens sechsjährige Vorlaufzeit zur Schaffung der notwendigen automationstechnischen Grundlagen für eine Neubewertung der rund 35 Millionen wirtschaftlichen Einheiten.

Aber die Sache muss zugleich Hand und Fuß haben. Das für das Grundvermögen angestrebte Bewertungsziel „Kostenwert“ muss mit einer Reform auch tatsächlich und ohne unzumutbare Abweichungen erreicht werden. Dies ist nicht trivial. Wir brauchen Härtefallregelungen für Extremfälle, in denen der Kostenwert zu unbilligen Härten führt. Es ist auch noch nicht abschätzbar, ob es vollumfänglich gelingt, eine elektronische Übermittlung der Bodenrichtwerte von den – teilweise kommunal strukturierten – Gutachterausschüssen an die Finanzbehörden nach bundeseinheitlichem Standard zu etablieren. Dies aber wäre Voraussetzung für eine turnusmäßige automationsgestützte Neubewertung des Grundbesitzes.

Wenn wir den Blick auf unsere wirtschaftliche Situation insgesamt richten, können wir sagen, dass Deutschland gut dasteht. Löhne und Renten steigen erheblich. Wir haben Rekordbeschäftigung, und zwar vor allem in sozialversicherungspflichtigen Vollzeitbeschäftigungen. Wir schaffen Bundeshaushalte mit Überschüssen; gesamtstaatlich sieht es ebenso aus. Genügend Geld für Investitionen liegt bereit. Es muss nur abgerufen werden.

Zugleich sehen wir uns immer wieder einer Kritik am deutschen Leistungsbilanzüberschuss ausgesetzt. Was die Kritiker nicht sehen wollen, was ich aber unermüdlich erläutere, ist, dass dieser Außenhandelsüberschuss an der Qualität und der Attraktivität deutscher Produkte liegt und nicht an politischen Manipulationen. Überhaupt sieht es danach aus, dass der Überschuss in der deutschen Leistungsbilanz schon bald abschmelzen wird. Aufgrund der dynamischen Binnennachfrage und der Entwicklung an den Rohstoffmärkten ist in den kommenden Jahren mit einem Rückgang des Leistungsbilanzsaldos zu rechnen.

Es gibt keine sinnvollen, und es braucht auch keine aktiven wirtschaftspolitischen Maßnahmen zur Senkung unseres Leistungsbilanzsaldos. Höhere Ausgaben des deutschen Staates zum Beispiel können Strukturprobleme anderer Länder nicht lösen. Und überhaupt ist die Stärke der Wirtschaft Deutschlands ja selbst eine wichtige Voraussetzung für Wachstum bei unseren europäischen Partnern.

Es ist nicht zu bestreiten, dass uns der für Deutschland momentan zu niedrige Euro-Kurs nützt. Er kann aber zugleich wirtschaftlich schaden, nicht zuletzt weil er bequem macht. Und auch dies erläutere ich immer wieder, gerade in den Vereinigten Staaten: Die europäische Geldpolitik wird nicht von der Bundesregierung gemacht, sondern von der Europäischen Zentralbank. Ich zähle nicht zu den glühenden Anhängern dieser Geldpolitik. Ich mache kein Hehl daraus, dass ich einen vorsichtigen Ausstieg aus der lockeren Geldpolitik für richtig hielte, wie es die Fed in den Vereinigten Staaten gerade vormacht.

Am Ende ist dies auch im Interesse der Immobilienwirtschaft – denn eine neue Blase, die dann platzt, kann niemand wollen.

Dr. Wolfgang Schäuble MdB
Bundesfinanzminister

Herbert Reul MdEP

Quantität statt Qualität?

Das Winterpaket und die Vollendung der Energieunion

Ende 2016 hat die Europäische Kommission das Winterpaket mit dem Titel „Saubere Energie für alle Europäer“ veröffentlicht. Mit dem über 1.000 Seiten dicken Bündel an acht Gesetzesvorschlägen, unter anderem zu den Themen Energieeffizienz, Strommarktdesign und Erneuerbare Energien, möchte die Kommission die EU-Energieunion weiter vertiefen. Grenzüberschreitende Kooperation, die Verknüpfung der Energiemärkte und die konsequente Umsetzung einer europäischen Energieunion sind der richtige Weg. Doch ob sich dies durch mehr EU-Regulierung und weitere Bürokratie erzielen lässt, ist zu hinterfragen.

Energie ist für immer mehr Lebensbereiche notwendig. Deshalb ist eine sichere, grenzüberschreitende Versorgung, die auch in Krisenzeiten stabil bleibt, umso wichtiger. Unsere Energie soll verlässlich und sicher sein, zugleich aber auch günstig, nachhaltig und sauber, und dabei die Wettbewerbsfähigkeit langfristig stärken. Dass nicht all diese Ziele gleichzeitig erreicht werden können, ist offensichtlich. Die Kommission hat in den letzten Jahren immer wieder Vorschläge für eine weitere Integration der europäischen Energiemärkte gemacht. Das jetzige Winterpaket setzt einen Fokus auf Strom und soll die Energieunion vervollständigen. Das Ziel ist richtig, aber die Frage stellt sich, ob alle vorgeschlagenen Instrumente und Methoden richtig sind.

Flexibilität statt strikte Ziele

Unter den verschiedenen Maßnahmen schlägt die Kommission eine Energieeffizienzsteigerung um 30 Prozent bis zum Jahr 2030 vor – eine Erhöhung der ursprünglich vorgesehenen 27 Prozent. Darüber hinaus sollen bestehende Vorgaben für die Energieeffizienz von Gebäuden abgeändert werden. Diese sollen „intelligenter“ werden, zukünftig mit moderner Technologie, wie z.B. Smart Metern, ausgestattet sein und auch über Ladestationen für Elektrofahrzeuge verfügen.

Gleichzeitig möchte die Kommission die Renovierungsrate von Gebäuden beschleunigen. Die Finanzierung dieser Vorhaben ist dabei nicht beantwortet. Es ist zu befürchten, dass es dadurch zu drastischen Eingriffen in den Alltag kommt. Der Wohnraum wird verteuert. Wir benötigen aber zusätzliche Wohnungen, die auch bezahlbar sind. Hier zeigt sich, dass gut gemeint nicht immer gut gemacht ist. Die Ziele der Renovierungsrate stehen in diesem Fall konträr zu dem Problem der Energiearmut, welches die Kommission ebenfalls mit dem Winterpaket angehen möchte. Statt Überregulierung seitens der EU sollte die Verantwortung der Renovierung von Gebäuden in den Händen der Mitgliedsstaaten bleiben. Dabei muss das Prinzip der Kosteneffizienz berücksichtigt werden. Die Vorgabe der Kommission, jährlich drei Prozent öffentlicher Gebäude der Regierungen renovieren zu müssen, lässt wenig Spielraum auf nationaler Ebene und führt im Zweifel zu „Zwangssanierungen“.

Ja, wir brauchen die Renovierungen im Bestand. Ja, wir brauchen neue Wohnungen. Wahrscheinlich werden die neuen EU-Vorgaben aber das Gegenteil erreichen. Was die Industrie betrifft, so ist es aus betriebswirtschaftlicher Sicht selbsterklärend, dass Unternehmen versuchen, möglichst effizient zu agieren und so wenig Energie wie nötig zu verbrauchen. Denn jedes Unternehmen möchte seine Kosten so gering wie möglich halten. Laut einer Studie der gemeinsamen Forschungsstelle der Kommission hat die EU ihr Energieeffizienzziel für 2020 bereits heute erreicht. Dazu hat die Industrie in großen Teilen beigetragen. Nun ein verbindliches EU-weites Ziel festzulegen, würde den Unternehmen ohne Not die Flexibilität zur Erreichung dieser Ziele nehmen. Außerdem stört das das kürzlich von der EU neu beschlossene Emissionshandelssystem. Darüber hinaus besteht die Gefahr des sogenannten „free riding“ der Mitgliedsstaaten. Sobald ein EU-weites Ziel vorgegeben wird, kommt es nicht mehr auf darauf an, was die einzelnen Länder erreichen. Es könnte also sein, dass die 30 Prozent allein durch die sehr aktiven, weit entwickelten Staaten vorangetrieben werden. Dies würde wenige Anreize für die restlichen Mitgliedsländer übrig lassen. Besser wäre, individuelle Ziele für jedes Mitgliedsland festzulegen und auch die Erreichung der Ziele den Staaten zu überlassen.

Die richtigen Anreize schaffen

Statt strikte Vorgaben, spielen die richtigen Anreize eine wichtige Rolle. Dazu dienen zum Beispiel Forschungs- und Innovationsförderung, aber auch steuerliche Begünstigungen. Dies gilt übrigens nicht nur für die Industrie, sondern auch für Konsumenten. Der Verbraucher muss Anreize erhalten, Energie einzusparen. Dabei muss zwischen verschiedenen Maßnahmen je nach Situation ausgewählt werden dürfen. Anderenfalls ist die Akzeptanz der EU-Vorgaben in der Bevölkerung schnell verloren. Gerade in der heutigen Zeit, in der es an Herausforderungen nicht mangelt, sollte sich die EU auf die Dinge fokussieren, die wirklich notwendig sind.

Das Problem der übertriebenen Regulierung zeigt sich auch an dem aktuellen Vorschlag der Kommission zum Strommarktdesign und der ACER-Verordnung (ACER ist die EU-Agentur für die Zusammenarbeit der Energieregulierungsbehörden). Nicht ohne Grund haben einige nationalen Parlamente diese Vorschläge unter Subsidiaritätsgesichtspunkten geprüft. Unter anderem möchte die Kommission neue „Regional Operation Center“ (ROC) für die Zusammenarbeit nationaler Übertragungsnetzbetreiber (ÜNB) schaffen. Regionale Zusammenarbeit zwischen den ÜNB gibt es aber auch bereits heute schon in der Form von regionalen Sicherheitskoordinatoren. Hinzu kommt, dass viele Entscheidungen zukünftig auf EU-Ebene getroffen werden sollen. Dazu gehören zum Beispiel der Zuschnitt und die Größe dieser ROCs und eine stärkere Rolle von ACER bei der Erstellung der Netzkodizes. ACER kann Entscheidungen treffen, die ÜNB bleiben jedoch weiter in der Haftung und Verantwortung. Während sich also die Behörde die Regeln ausdenkt, müssen die Unternehmen im Zweifel dafür geradestehen. Den Mehrwert dieser Idee hat die Kommission bis heute nicht erläutert.

Es ist kritisch zu betrachten, dass ACER schrittweise zu einer EU-Regulierungsbehörde mit immer weitgreifenden Kompetenzen ausgebaut wird. Entscheidungen, die lokale Effekte haben, werden am besten lokal beurteilt und entschieden. Unklar ist, inwiefern der neue Vorschlag der Kommission wirklich die Zusammenarbeit auf regionaler Ebene verbessern kann, da er die nötige Flexibilität einschränkt.

Die gleichen Bedingungen für alle Marktteilnehmer

Es ist positiv, dass die Kommission die vorrangige Abnahme von Strom aus erneuerbaren Energien abschaffen möchte. Denn es sollten für alle Energieerzeuger die gleichen, fairen Bedingungen gelten. Dazu müssen erneuerbare Energien zunehmend marktbasiert gehandhabt werden. Damit ein fairer Wettbewerb für verschiedene Technologien entstehen und der Strommarkt weiterentwickelt werden kann, sollten stabile Rahmenbedingungen vorhanden sein. Leider lässt der Kommissionsvorschlag hier noch einiges offen. In einem vorab durchgesickerten Dokument gab es zum Beispiel konkrete Vorgaben zu technologiespezifischen Ausschreibungen. Diese wurden aus dem neuen Vorschlag aufgrund von kommissionsinternen Uneinigkeiten gestrichen und durch Verweise auf Beihilferecht ersetzt.

Eine Konkretisierung der Fördersysteme ist notwendig, um ein offenes, wettbewerbsneutrales und diskriminierungsfreies System zu schaffen. Die Öffnung der Förderregimes, die erst auf Druck der Generaldirektion Wettbewerb der Kommission stattgefunden hat, trägt zur grenzübergreifenden Kooperation der Mitgliedsstaaten und zu mehr Kosteneffizienz bei. Aus diesem Grund ist es notwendig und sinnvoll, dass die Öffnung der Fördersysteme eine entscheidende Rolle spielt und nicht dem Beihilferecht überlassen wird.

Herbert Reul ist Abgeordneter im Europäischen Parlament und dort Vorsitzender der CDU/CSU-Gruppe.

Cem Özdemir MdB | Christian Kühn MdB

Die kooperative Stadt

Die Urbanisierung und die Klimakrise sind zwei der größten Herausforderungen, die wir in diesem Jahrhundert meistern müssen. Vor uns liegt der umfassendste Schub der Verstädterung, den es je in der Menschheitsgeschichte gegeben hat.

Bis zum Jahr 2050 werden weltweit 2,5 Milliarden Menschen mehr in Städten leben als heute – das entspricht dann weit mehr als der Hälfte der weltweiten Bevölkerung. Die Zukunft unseres Weltklimas und damit unserer Lebensgrundlage entscheidet sich ebenfalls in den Städten. Durch Industrialisierung aber auch die Entwicklung neuer Mobilitäts- und Energiekonzepte kann die Waage hier auf die eine oder andere Seite kippen.

Diese Trends werden die globale Gesellschaft genauso wie die Städte und Kommunen in Deutschland vor immense Herausforderungen stellen. Eine der größten Aufgaben für unserer Städte wird es sein, mit dem Zuzug und dem fortlaufenden Trend zur Urbanisierung so umzugehen, dass niemand auf der Strecke bleibt. Aber in der Herausforderung liegen auch Chancen. Die weltweiten Migrationsbewegungen haben vielen Politikerinnen und Politikern, Stadtplanerinnen und Stadtplanern und Architektinnen und Architekten die Wohn- und Integrationsfrage erst ins Bewusstsein gerufen. Entstanden sind eine lebhafte Debatte sowie kreative und innovative Architekturkonzepte – nicht nur zur Flüchtlingsunterbringung, sondern auch darüber hinaus. Die Diskussion um den Wohnungsbau der Zukunft ist in vollem Gange.

Denn die Frage nach gutem Wohnen stellt sich nicht nur in der Flüchtlingsunterbringung. Es geht vielmehr um gemeinsames Wohnen und Leben. Unsere Städte und Gemeinden müssen all die Menschen integrieren, die Sicherheit, Jobs, neue Perspektiven oder eine hohe Lebensqualität suchen. Integration beginnt immer im Stadtviertel oder Wohngebiet. Egal ob man als Bürgerkriegsflüchtling, als Arbeitsmigrant oder Student ein neues Zuhause sucht: Die Wohnung und ihre Umgebung sind der erste Ankerpunkt in einer fremden oder neuen Stadt. Die kooperative Stadt ist eine Stadt, die allen ein Zuhause bietet. In ihr gelingt Integration und sie ermöglicht die gesellschaftliche Teilhabe für alle ihre Bewohnerinnen und Bewohner. Die kooperative Stadt zeichnet sich aus durch eine Willkommensarchitektur, die Menschen dezentrales Wohnen und Leben ermöglicht. Stadtviertel der Armen und Ausgegrenzten, Flüchtlingsghettos auf der grünen Wiese und Verdrängung zugunsten Wohlhabender werden ersetzt durch integrative Viertel und die soziale Durchmischung bestehender Nachbarschaften bleibt erhalten.

Das Ziel der kooperativen Stadt ist eine baupolitische, eine sozialpolitische und auch eine finanzielle Aufgabe. Wir müssen Wohnungen bauen, die für alle bezahlbar sind. Wir Grüne setzen dafür auf die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit. Wir wollen gemeinwohlorientierte Akteure wie Genossenschaften, Baugruppen und kommunale Wohnungsunternehmen stärken. Gleichzeitig stellen wir eine steuerliche Förderung für Privatvermietende bereit, wenn sie ihre Wohnungen mit Sozialbindung vermieten. Nach dem Prinzip „öffentliches Geld für öffentliche Güter“ können wir mit der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit in zehn Jahren eine Million dauerhaft bezahlbare Wohnungen schaffen. Denn wir sind überzeugt, dass gesellschaftlicher Mehrwert immer noch die beste Rendite ist. Wir brauchen endlich wieder mehr Vermieter, die ihre gesellschaftliche Verantwortung wahrnehmen und nicht nur an kurzfristigen Gewinnstreben interessiert sind. Durch die Stärkung des Mietrechts muss außerdem die Schieflage auf den Wohnungsmärkten behoben werden. Das Mietrecht, das ursprünglich als Ausgleichsrecht gedacht war, wurde in den vergangenen Jahren immer weiter ausgehöhlt. Auch die Einführung der Minimietpreisbremse der Großen Koalition hat nicht geholfen, das zeigen zahlreiche Studien. Wir wollen die Mietpreisbremse deshalb endlich zu einem echten Instrument zur Begrenzung von Neuvertragsmieten machen und durch weitere Begrenzungen von Mieterhöhungen ergänzen. Nur wenn der Lebensraum Innenstadt für alle bezahlbar bleibt, können wir Integration im Stadtviertel voranbringen. Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt ist leider in vielen Städten und Gemeinden an der Tagesordnung. Die Hälfte aller Fälle im Bereich Wohnen, die bei der Antidiskriminierungsstelle des Bundes gemeldet werden, hat einen Bezug zur ethnischen Herkunft. Integration kann aber nicht gelingen, wenn wir Menschen aufgrund ihres Namens oder ihrer Herkunft ausgrenzen. Im Gegenteil: Wir müssen Neuankömmlinge, egal von woher und mit welchem Hintergrund, in unserer Mitte willkommen heißen. Das bedeutet, sie nicht in an den Stadtrand oder in unattraktive Wohnviertel abzuschieben, sondern ihnen Wohnen und Leben in allen Nachbarschaften zu ermöglichen. An dieser Stelle muss auch die private Wohnungswirtschaft Verantwortung übernehmen und sicherstellen, dass Diskriminierung egal welcher Form bei privaten Wohnungsunternehmen und Vermietern nicht vorkommt.

Genauso wichtig ist es, dass die Stadtviertel von Teilhabe, Bürgerbeteiligung und Mitbestimmung leben. In der kooperativen Stadt sorgen Quartiersmanagerinnen und Quartiersmanager dafür, dass niemand außen vor bleibt und Verwaltung, Politik, Wirtschaft und Anwohnerinnen und Anwohner miteinander im Dialog bleiben. Wie wichtig das für ein friedliches Miteinander ist, hat mittlerweile auch die Bundesregierung erkannt. Bundesbauministerin Hendricks hat im letzten Jahr noch schnell im Rahmen der Städtebauförderung ein Programm zur sozialen Integration im Quartier auf den Weg gebracht. Vor dem Hintergrund der Integration muss dieses Programm dringend weiter ausgebaut werden. 190 Millionen jährlich sind zu wenig. Über die Städtebauförderung müssen wir wieder mehr Investitionen ins Quartier bringen. Der soziale Zusammenhalt wird gestärkt durch Investitionen in Schulen und Nachbarschaften, in Freizeitangebote, kulturelle Einrichtungen, Freibäder oder Bibliotheken. Das ist natürlich in erster Linie Aufgabe der Kommunen. Aber auch der Bund kann und darf sich hier nicht aus der Verantwortung stehlen. Die Kommunen müssen mit ausreichend Mitteln ausgestattet sein, um all ihren Bewohnerinnen und Bewohnern gerecht zu werden. Sie müssen Geld genug haben, um Personalmangel, gerade in Planungsfragen, abbauen zu können. Denn gut geplant ist halb gebaut.

Aber zu einer lebenswerten und integrativen Stadt gehört auch viel Stadtgrün. Gerade gesellschaftliche Aktivitäten wie Urban Gardening oder die gemeinsame Gestaltung grüner Freiräume stärken das Miteinander. Grün in der Stadt ist wichtig für das Stadtklima – auch zwischen ihren Bewohnerinnen und Bewohnern. Grüne Frei- und Erholungsräume sorgen für einen Ausgleich zum Alltag und mindern Nachteile eines Lebens in der Innenstadt wie Belastung durch Lärm oder Luftverschmutzung. Deshalb setzt die kooperative Stadt auch auf Klimaschutz. Der öffentliche Nahverkehr muss gegenüber dem Individualverkehr privilegiert und ausgebaut werden. Carsharing ist nicht nur ein Mittel nachhaltiger Mobilität sondern fördert auch die Solidarität untereinander. Wir Grüne wollen deshalb Carsharing durch genügend Abstellflächen erleichtern. Wir verbrauchen noch immer 40 Prozent der Energie im Gebäudebereich, während die Sanierungsquote bei einem Prozent vor sich hin dümpelt. In unseren Städten schlummert ein gewaltiges Potenzial für den Klimaschutz. Wir Grüne wollen dieses Potenzial ausschöpfen, ohne energetische Gebäudesanierung und die sozial Schwächeren in den Städten gegeneinander auszuspielen. Deshalb wollen wir ein Klimawohngeld einführen, damit auch Geringverdienende in energetisch sanierten und klimafreundlichen Wohnungen leben können. Umweltschutz, bezahlbares Wohnen für alle und lebendige Nachbarschaften dürfen nicht im Widerspruch zueinander stehen.

Die kooperative Stadt heißt vor allem kulturelle Vielfalt ermöglichen. Kulturelle Vielfalt ist ein Gewinn für die Gesellschaft. Gerade durch die Ermöglichung von verschiedenen Identitäten und Eigenheiten entsteht ein friedliches und tolerantes Miteinander. Durch soziale und kulturelle Integration schaffen wir weltoffene Städte für alle. Denn Integration heißt Einheit in Freiheit und Gerechtigkeit und das kann nur in Vielfalt gelingen. Die Immobilienwirtschaft kann hierbei eine entscheidende Rolle spielen. Wir freuen uns auf einen konstruktiven und lösungsorientierten Dialog.

Cem Özdemir MdB, Bundesvorsitzender von Bündnis 90/Die Grünen. Christian Kühn MdB, Sprecher für Bau- und Wohnungspolitik der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen.

Christian Lindner MdL

Mehr Mut zur Eigentumsbildung und Respekt vor dem Eigentum

Die Herausforderungen der Immobilienbranche sind enorm. Denn von ihr wird nicht weniger erwartet, als dass sie den in Deutschland dringend erforderlichen neuen Wohnraum kostengünstig zur Verfügung stellt. Dazu sind bessere und vor allem verlässliche politische Rahmenbedingungen nötig.

Die Freien Demokraten bekennen sich zur mittelständisch geprägten Struktur der Immobilienwirtschaft. Sie wollen wir stärken. Einer Renaissance der staatlichen „neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“ erteilen wir eine Absage – dieses Modell hat sich nicht bewährt. Fünf Punkte sind den Freien Demokraten im Bereich der Immobilienbranche besonders wichtig. Damit wollen wir die Eigentumsbildung fördern, das Bauen in Deutschland erleichtern und Investitionsbremsen lösen:

1. Wohneigentum durch Grunderwerbsteuerreform erleichtern

Trotz der anhaltend guten konjunkturellen Lage in Land liegt die Wohneigentumsquote in Deutschland bei unterdurchschnittlichen 45,5 Prozent. Nur die Schweiz liegt innerhalb der OECD-Staaten noch unter diesem Wert. Ökonomen berechnen, dass sich vielerorts die Vorteilhaftigkeit des Immobilienerwerbs gegenüber der Mietwohnung mit Beginn der Niedrigzinsphase weiter verbessert hat. Die Kaufnebenkosten, die nicht mit in die Immobilienfinanzierung einfließen, belasten jedoch den deutschen Immobilienmarkt besonders und halten Menschen vom Immobilienkauf ab. Die Grunderwerbsteuer stellt dabei den größten Kostenfaktor der Erwerbsnebenkosten dar. In den Niederlanden fallen für den Kauf einer Wohnimmobilie von 250.000 Euro in Summe 6.525 Euro an Kaufnebenkosten an, während in den Bundesländern mit einem Grunderwerbsteuerhebesatz von 6,5 Prozent dafür 28.987,50 Euro fällig werden. Wir wollen, dass sich Menschen wieder Eigentum erlauben und aufbauen können. Unser Baustein für das Eigenheim ist ein Grunderwerbsteuerfreibetrag von 500.000 Euro für selbstgenutztes Wohneigentum. Damit wollen wir Menschen Chancen geben, sich insbesondere auch in Zeiten von anhaltenden Diskussionen über die Zukunftsfähigkeit unseres Rentensystems, auch durch Eigentumsbildung im Laufe ihres Erwerbslebens vor Altersarmut abzusichern.

2. Mietpreisbremse abschaffen und Anreize für den Wohnungsbau setzen

Die Wohnungsmärkte in Deutschland entwickeln sich höchst unterschiedlich: In vielen ländlichen Regionen haben der demografische Wandel und rückläufige Bevölkerungszahlen Vermietermärkte zu Mietermärkten gemacht. In zahlreichen Ballungszentren kommt es hingegen zu erheblichen Mietpreissteigerungen. Dort können Neubauaktivitäten und Bestandssanierungen nicht mit der zunehmenden Nachfrage mithalten. So hat sich gezeigt, dass die durch die Einführung der Mietpreisbremse vollzogenen massiven Eingriffe in die Eigentumsrechte der Immobilienbesitzer nicht der Problemlösung dienen und stattdessen Investoren vom Wohnungsbau abgehalten werden. Gleichzeitig zeigt sich aber, dass nach wie vor der größte Teil von Mietwohnungen in Deutschland von privaten nicht-institutionellen Vermietern auf dem Wohnungsmarkt angeboten wird und dass diese Gruppe an einer langfristigen und sozial ausgerichteten Vertragsbeziehung interessiert ist. Die Mietpreisbremse ist hingegen das Misstrauensvotum der Politik gegenüber sozial verantwortlich agierenden Vermietern. Statt noch weiterer Eingriffe in die Eigentumsrechte durch eine Verschärfung der Mietpreisbremse will die FDP die Mietpreisbremse abschaffen und den Wohnungsbau durch Anreize ankurbeln. Das dokumentiert den Respekt vor dem Eigentum und betont, dass nur neue Wohnraumangebote der Problemlösung auf angespannten Wohnungsmärkten dienen. Deshalb muss das Bauen in Deutschland vereinfacht werden und durch die priorisierte Wiedereinführung der degressiven Abschreibung (AfA) auf Immobilien ein Impuls für den Wohnungsbau gesetzt werden. Das ist insbesondere auch ein Anreiz für Immobilieninvestoren.

3. Baukosten senken

Neben gestiegenen Materialanforderungen belasten die vielfältigen staatlichen Vorgaben die Immobilienbranche enorm. Dies belegen zahlreiche Studien. So hat allein die letzte Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) die Baupreise um 7 bis 8 Prozent nach oben getrieben. Dabei standen die erzielten Einsparungen volkswirtschaftlich in keinem Verhältnis zu den dafür erforderlichen Investitionen. Die FDP fordert daher ein mehrjähriges Moratorium der Energieeinsparverordnung. Denn Deutschland hat heute schon die weltweit höchsten Energie- und Umweltstandards. Weiterhin müssen unnötige Baustandards abgeschafft werden, eine proaktive Verfügbarmachung von Bauland forciert werden, Baugenehmigungsverfahren müssen komplett digital erfolgen können und durch Einführung kurzer und verbindlicher Fristen insgesamt deutlich beschleunigt werden.

4. Digitalen Wandel in der Wohnungswirtschaft vorantreiben

Neben der dringenden Notwendigkeit, die Möglichkeit zur Einreichung von Bauanträgen in digitaler Form zu schaffen, sehen die Freien Demokraten im digitalen Wandel weitere enorme Chancen für die Bauwirtschaft. Durch intelligente digitale Systeme wie etwa das Building Information Modeling (BIM) lassen sich Planungs-, Bau- und Lebenszykluskosten präzisieren. Es stellt damit ein weiteres nutzbares Instrument einer zukunftsfähigen Bau- und Planungspolitik dar. Wir wollen, dass neueste Technologien gemeinsam mit dem Expertenwissen von Architekten, Stadtplanern und den Behörden schnell in den Alltag der Planungs- und Baupraxis Einzug finden. Durch die Beschleunigung bzw. den Abbau von Koordinationsprozessen der unterschiedlichen Akteure kann kalkulierbar schneller und planungstechnisch treffsicherer gebaut werden. Darüber hinaus schafft der Einsatz von BIM eine größere Transparenz für alle am Bau Beteiligten, was zu einer weiteren Qualitätssteigerung am Bau beitragen kann.

5. Landesbauordnungen harmonisieren

Der deutsche Föderalismus hat viele Sonnen-, aber auch einige Schattenseiten. Zu den Schattenseiten gehört, dass das Bauordnungsrecht als Angelegenheit der Länder zum Teil erheblich voneinander abweicht. Trotz vorhandener Musterbauordnung als Orientierungshilfe ist es bislang nicht gelungen, die Bauordnungen der Länder hinreichend zu harmonisieren. Handwerker, Architekten und Ingenieure, die auch in anderen Bundesländern tätig sind, müssen sich aufgrund der unterschiedlichen gesetzlichen Rahmenbedingungen immer wieder umstellen. Diese unnötige Komplexität könnte erheblich reduziert werden. Die Freien Demokraten sprechen sich daher grundsätzlich dafür aus, die Landesbauordnungen soweit als möglich zu vereinheitlichen.

Zielsetzung dabei ist eine länderübergreifende Vereinheitlichung technischer Standards (z.B. Gefahrenabwehr, Brandschutz, Abstandsflächenrecht) und eine generelle Vereinfachung des Baurechts. Praktisch könnte dies durch eine Erweiterung des Baugesetzbuchs um die Musterbauordnung erfolgen. Dies wäre insbesondere deshalb sinnvoll, weil die Europäisierung des Baurechts (aufgehen der DIN-Normen in EN-Normen) und des Dienstleistungsrechts (Dienstleistungsrichtlinie) ohnehin zu einer Harmonisierung des Planungsrechts in der Europäischen Union führen wird. Vorgreifend hierzu ist mindestens die bundesweite Anwendung der Musterbauordnung als einheitliche Bauordnung anzustreben.

Christian Lindner MdL
Bundesvorsitzender der FDP,
Vorsitzender der FDP-Landtagsfraktion NRW

Dr. Eva Lohse

Ohne die gebaute Wirklichkeit sind wir heimatlos

Die Immobilienwirtschaft als starker Partner der Stadtentwicklung

Eine Vielzahl der deutschen Städte wächst wieder und das Baugewerbe in Deutschland boomt. Im Jahr 2016 wurden dem Statistischen Bundesamt zufolge 233.873 Gebäude genehmigt. Der vorläufige baugewerbliche Umsatz beläuft sich auf ca. 71 Milliarden Euro. Das sind wirklich beeindruckende Zahlen, die einem die Wichtigkeit und Bedeutung der Immobilienwirtschaft vor Augen führen. Die deutschen Städte brauchen die Immobilienwirtschaft als starken Partner der Stadtentwicklung. Gleichzeitig müssen die Städte den Spagat zwischen drängenden, vielfach konkurrierenden Anforderungen und unterschiedlichen Nutzungsinteressen meistern.

Nutzungskonkurrenzen und Interessenkonflikte

Unstrittig ist, dass für eine nachhaltige Stadtentwicklung eine qualitative Innenentwicklung unverzichtbar ist. Hierzu gehört eine Nachverdichtung mit Augenmaß ebenso wie die Aufwertung der Grün- und Freiräume. Es ist wichtig, dass öffentliche Bauleitplanung und private Eigentümer bei solchen Projekten an einem Strang ziehen und auch die Interessen der Anlieger berücksichtigt werden. Da die Flächen im Innenbereich beschränkt sind und die Wohnraumschaffung aufgrund des starken Zuzugs von Menschen in die Städte sich im Innenbereich nicht immer in der gewünschten Quantität und Qualität realisieren lässt, müssen wir in bestimmten Fällen auch wieder über die Inanspruchnahme von angrenzenden Außenbereichsflächen zur Ergänzung vorhandener Siedlungsbereiche oder sogar für neue Quartiere nachdenken.

Eine klimagerechte Stadtentwicklung und kostengünstiges Bauen erscheinen ebenfalls als konträre Anforderungen. Trotzdem müssen wir versuchen, beides miteinander zu verbinden und dabei auch die Fragen der Baukultur nicht aus dem Blick zu verlieren. Dass dies möglich ist, zeigt zwischenzeitlich eine Vielzahl „gebauter“ Beispiele. Dies bedarf allerdings einer intensiven (Vor-)Planung und kreativer Lösungen bei der Umsetzung. Leider liegen die politischen Zielsetzungen und die diese vermeintlich flankierenden Fördermöglichkeiten noch allzu oft auseinander. Die bisherige Förderungspraxis unterstützt nur vollumfängliche Sanierungen und Neubauten mit höchstem energetischem Standard.

Zielführender wäre aber ein integrativer Ansatz mit ganzheitlichen Lösungen im Quartier unter Einbeziehung der Energieversorgungsstrukturen. Nicht das einzelne Gebäude gilt es zu betrachten, sondern die energetische Gesamtbilanz im Quartier. Eine integrative Stadtentwicklung erfordert somit auch eine integrative und ressortübergreifende Förderpolitik durch Bund und Länder. Ein besonders gelungenes Beispiel ist das Konzept von ICRuhr in Bottrop mit aufsuchender Beratung sowie technologieoffener Förderung.

Als dritten und nicht minder wichtigen Punkt möchte ich die Nutzungskonkurrenzen und Interessenkonflikte innerhalb der Bevölkerung und der am Bau und der Nutzung beteiligten Akteure ansprechen. Die Zielsetzungen der Leipzig Charta zeichnen das Bild einer urbanen, dichten, gemischten und sozialen Stadt. Diese bedürfen zu ihrer Konkretisierung einer Abwägung und Aushandlung vor Ort. So steht die Bauleitplanung vor der schwierigen Aufgabe, die unterschiedlichen und oft widerstreitenden Belange, die bei einer anstehenden Flächennutzung zu berücksichtigen sind, abwägend zu würdigen. Welche Nutzung an welchem Standort realisiert, ersetzt oder revitalisiert wird, lässt sich nur mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen unter enger Beteiligung der Akteure aushandeln. Auch das verträgliche Maß an baulicher Dichte, die städtebauliche Qualität und Einfügung sowie der Anteil der Grün- und Freiflächen sind Parameter, die nicht pauschal vorgeschrieben werden können. Das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung geben den Städten einen rechtssicheren Rahmen für diese Aushandlungsprozesse, den es auch zukünftig zu erhalten gilt. So erleichtert beispielsweise die Einführung der neuen Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ die Umsetzung der Ziele der Leipzig Charta und trägt zu einer nachhaltigen Entwicklung bei.

Stadt und Handel(-immobilien)

Lebendige Innenstädte leben von einem florierenden Einzelhandel und Gewerbe. Die Städte unterstützen die Entwicklung der Innenstädte sowie von Stadtteil- und Quartierszentren mit einer Vielzahl unterschiedlicher Aktivitäten. Aber auch die Immobilieneigentümer und -entwickler haben durch eine nachhaltige Entwicklung ihrer Immobilie wesentlichen Einfluss auf die künftige Handelsstruktur. Im engen Zusammenspiel mit der Stadt sollten sie dieser Verantwortung gerecht werden sowie ihren Beitrag zur erfolgreichen Bewältigung des strukturellen Wandels leisten.

Eine qualitätsvolle Planungs- und Baukultur leistet einen zentralen Beitrag zu attraktiven, lebenswerten Städten und trägt zur positiven Imagebildung in der Außen- und Binnenwirkung bei. Entsprechend gilt es, eine klare Haltung zu Zielsetzungen und Qualitätsansprüchen vor Ort zu entwickeln und diese langfristig und gemeinsam zu verfolgen. Sowohl Stadt und Handel als insbesondere auch die Immobilieneigentümer und -wirtschaft sollten die Aufwertung des baulichen Umfeldes und der digitalen Erfordernisse verstärkt in den Blick nehmen, um die Attraktivität des Standortes zu erhöhen.

Darüber hinaus sind die bestehenden bau- und planungsrechtlichen Instrumente konsequent und konsistent anzuwenden. Flächendeckende und standortübergreifende Einzelhandelskonzepte haben sich vielfach als bewährtes Instrument zur Steuerung der Handelsentwicklung in den Städten erwiesen. Wirkungsvoll sind diese allerdings nur, wenn sie eindeutige Prioritätensetzungen beinhalten, in Kooperation mit den Beteiligten vor Ort erstellt, in regelmäßigen Abständen aktualisiert und mit „langem Atem“ umgesetzt werden. Bei der Erstellung bzw. Fortentwicklung solcher Konzepte sind auch Szenarien wie die Rücknahme von Fehlentwicklungen der Vergangenheit oder die Aufgabe von Handelsstandorten zu prüfen.

Verantwortungsgemeinschaften

Um die Chancen des Wandels positiv für unsere Gesellschaft und unsere Städte zu nutzen, darf es keine Denkbarrieren geben. Alle Akteure sind daher aufgefordert, den kontinuierlichen Prozess des Wandels gemeinsam erfolgreich zu gestalten. Verantwortungsgemeinschaften von Stadt, Handel und Eigentümern, wie z.B. ein kooperatives City- und Stadtmarketing sowie BIDs (Business Improvement Districts) oder ISGs (Interessen- und Standortgemeinschaften), steigern die Attraktivität von Innenstädten und stärken den Handel. Diese Instrumente können zudem Beiträge zur Aufwertung des baulichen Umfeldes und der digitalen Infrastruktur – auch zur Wertsteigerung der einzelnen Immobilie – leisten.

Zudem sollten On- und Offline miteinander vernetzt und die jeweiligen Stärken genutzt werden. Die virtuelle Welt ist schnell, einfach, informativ und kommunikativ. Die gebaute Wirklichkeit unserer Städte ist hingegen alles andere als einfach, und Veränderungen brauchen hier mehr Zeit als im bloß virtuellen Raum. Dafür spricht diese gebaute Wirklichkeit alle unsere menschlichen Sinne an. Das kann manchmal auch anstrengend sein, aber ich bin nicht der Meinung, dass der Sinn des Lebens darin besteht, sich nicht anzustrengen. Wir brauchen die gebaute Wirklichkeit unserer Städte als Orte der Verdichtung und der unmittelbaren – auch ungeplanten – Begegnung und Interaktion. Die virtuelle Welt kann unseren Horizont erweitern. Aber wir brauchen auch den Teil, der „real estate“ ist, denn ohne diese gebaute Wirklichkeit sind wir heimatlos. Ich bin deswegen sehr froh, dass wir in Deutschland eine florierende Immobilienwirtschaft als starken Partner für die Stadtentwicklung haben.

Dr. Eva Lohse ist Oberbürgermeisterin von Ludwigshafen am Rhein und Präsidentin des Deutschen Städtetages.

Dr. Gerd Landsberg

Ländliche Räume als Innovationsräume

Stärkung als zentrale Aufgabe für die nächsten Jahre

Ländliche Räume haben ein enormes Potenzial für Wirtschaft und Gesellschaft, das auch in Zeiten des demografischen Wandels mehr als bisher aktiviert werden kann. Mehr als die Hälfte der Bevölkerung lebt auf dem Land. Drei Fünftel des deutschen Bruttosozialprodukts wird in der Fläche erwirtschaftet, davon die Hälfte im ländlichen Raum. Die deutsche Wirtschaft ist nicht nur ausgeprägt mittelständisch aufgestellt, sondern zeichnet sich auch durch ihre starke räumliche Verankerung aus. Um dieses Potenzial zu heben, müssen politische und gesetzgeberische Maßnahmen den Bedingungen ländlicher Räume gerecht werden.

Es gilt, die Kommunen im ländlichen Raum und ihr Potenzial mehr als bisher als Innovationsräume zu begreifen und zu stärken. So kann die Wertschöpfung in den ländlichen Räumen gehalten und ausgebaut werden. Das Potenzial dazu ist vorhanden. In ländlichen Räumen gibt es eine Vielzahl von „Hidden Champions“, die Weltmarktführer in ihrem Bereich sind. Rund 40 Prozent aller Arbeitsplätze in wissens- und innovationsintensiven Unternehmen befinden sich in der Fläche und davon wiederum rund zwei Drittel in ländlichen Räumen.

Fokus auf Stärken und Chancen ländlicher Räume

Die Politik in den Ländern konzentriert sich zu sehr auf die Förderung von Metropolen. Hier ist ein Umsteuern zugunsten des ländlichen Raums erforderlich, um der Landflucht wirksam zu begegnen. Die Abwanderung besonders jüngerer Menschen ist nachteilig für die gesamte Gesellschaft, weil sie nicht mehr ausgeglichen werden durch das natürliche Bevölkerungswachstum oder Wanderung in die ländlichen Räume. Nur wenn es auch in den Regionen eine altersmäßig differenzierte Bevölkerung gibt, kann die dezentrale Wirtschaftsstruktur in Deutschland funktionieren. Sie ist ein wesentlicher Teil des Erfolgs der deutschen Volkswirtschaft, weil die dezentrale Vielfalt eine Robustheit des Wirtschaftssystems gegen Krisen in einzelnen Bereichen bewirkt und zudem eine kreative Konkurrenz der Lösungen in gewerblichen Produktionen und Dienstleistungen fördert.

Chancen des Wandels nutzen

Dem stehen Chancen gegenüber, die stärker genutzt werden müssen. Insbesondere die Digitalisierung und die damit einhergehende mögliche Dezentralisierung von Produktionsstandorten bietet die Chance, weiteres Wachstum in der Fläche zu generieren. Die Wachstum treibenden Wirtschaftssektoren ändern sich. Deshalb darf sich die Politik ländlicher Entwicklung nicht darin erschöpfen, bestehende Strukturen zu erhalten. Die Energiewende lässt den ländlichen Raum z.B. zu einem nachhaltigen Produktionsstandort werden. Regenerative Energien machen ländliche Räume zum Garanten für die Energieversorgung unserer Wirtschaft und Mobilität. Ein anderes Beispiel ist der anhaltende Trend zum Natur- und Kulturtourismus. Auch dies sind wertschöpfungsstarke Segmente im Wirtschaftssektor Tourismus, die sich auf die Qualitäten ländlicher Räume stützen und aktuelle Bedürfnisse des Marktes aufnehmen. Um gute wirtschaftliche Entwicklung in ländlichen Räumen zu fördern, ist die Daseinsvorsorge zu stärken eine Grundvoraussetzung. Ziel ist die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Dazu müssen die Rahmenbedingungen bei der Verkehrs-, der digitalen und der sozialen Infrastruktur einschließlich der medizinischen Versorgung stimmen: Von einer Kinder- und Schülerbetreuung, die auf moderne Arbeitszeitmodelle zugeschnitten ist über die schnellen Breitbandanbindungen für die Old- bzw. die New Economy und die Telemedizin bis hin zu einer gut ausgebauten Straßen- und Verkehrsinfrastruktur für Wirtschaft, Wohnen und Tourismus!

Bereiche des Wandels

Für die Arbeit des Deutschen Städte- und Gemeindebundes ergeben sich daraus Forderungen, die sich an Bund und Länder richten, damit die Besonderheiten ländlicher Räume und ihr Beitrag für die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung in Deutschland optimal zum Tragen kommen:

Entscheidungen dezentralisieren, Bürgergesellschaft aktivieren!

Die Politik wird die Bürgergesellschaft im ländlichen Raum nur aktivieren können, wenn die Menschen die Chance haben, mitzugestalten. Dies geschieht am besten, indem Entscheidungen dezentralisiert werden. Entscheidungen über die Verwendung von Fördermitteln müssen vermehrt in die kommunale Hand gelegt werden. Die Reform der Gemeinschaftsaufgabe „Agrarstruktur und Küstenschutz“ (GAK) muss z.B. fortgesetzt werden zu einer neuen Gemeinschaftsaufgabe ländliche Entwicklung, bei der die Mitwirkung der Kommunen gegeben ist. Schon jetzt sind die so genannten Regionalbudgets, mit denen Geldmittel der örtlichen und regionalen Ebene zur Verfügung gestellt werden, ein erfolgreiches Instrument: So können Kommunen kooperativ in eigener Verantwortung über ihre Entwicklung entscheiden. Das aktiviert lokale Initiativen der Bürgergesellschaft vor Ort.

Kooperationen fördern!

Kommunale Zusammenarbeit bietet die Chance, auch in Zeiten knapper Kassen eine leistungsstarke und attraktive öffentliche Infrastruktur in ländlichen Räumen vorzuhalten. Durch die Bündelung der Kräfte und Ressourcen im Rahmen von interkommunalen Kooperationen bleibt die gemeindliche Handlungsfähigkeit erhalten und die Wettbewerbsfähigkeit wird vergrößert. Gemeinsam genutzte Einrichtungen (z.B. Sporthallen, Schwimmbäder, Betriebshöfe) können günstiger betrieben werden, garantieren aber vor allem, dass die Leistungen weiterhin für die Öffentlichkeit angeboten werden. Kostensparende Organisationsstrukturen dürfen durch Bund, Länder und EU in ihren jeweiligen Programmen nicht behindert werden.

Digitalisierungschancen ergreifen!

Eine schnelle und flächendeckende Breitbandversorgung ist unverzichtbar für die Wirtschaft und das Leben in ländlichen Räumen. Dies gilt auch für die Wohnortwahl junger Familien, die soziale Netzwerke und Internetangebote nutzen wollen. Viele Städte und Gemeinden in ländlichen Räumen ergreifen die Initiative, um selbst für eine leistungsfähige Internetanbindung zu sorgen. So werden an vielen Orten die größten Hindernisse der Breitbandanbindung, die Tiefbaukosten, durch Eigeninitiative beseitigt. So bleiben einerseits Anreize bestehen, die Immobilienwerte weiter zu erhalten, andererseits erheben wir auch daraus den Anspruch, die digitale Vernetzung von Bürgern, Verwaltungen, Wirtschaft und Dienstleistern weiterzutreiben, damit sie kein Flaschenhals für Lebensperspektiven der Einwohner ländlicher Räume wird. Es ist und bleibt vorrangige Aufgabe des Bundes und der Länder, den in der Fläche bestehenden Bedarf an zeitgemäßen Internetanwendungen zu decken.

Mobilität intelligent gewährleisten!

Die Mobilität der Menschen trotz knapper öffentlicher Mittel zu gewährleisten, ist die Daueraufgabe für die Politik im ländlichen Raum. Hierbei gilt es, die klassischen Mobilitätsangebote fortzuentwickeln. Im ÖPNV sollte die flächenhafte Gewährleistung von Mobilitätsangeboten und die Erreichbarkeit im Vordergrund stehen. Dazu müssen auch neue Formen von Verkehrsangeboten, vermittelt z.B. über digitale Plattformen und ggf. unter Nutzung sozialer Netzwerke, geprüft werden. Bei Verwirklichung der genannten Anforderungen an die Umsetzung von Politik in ländlichen Räumen werden diese dauerhaft attraktive Lebensorte für Menschen sein können und besonders Familien ein Umfeld aus natürlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen bieten können, die nicht gleich, sondern als Alternative gleichwertig zu den Lebensbedingungen in Städten sind.

Dr. Gerd Landsberg ist Geschäftsführendes Präsidialmitglied des Deutschen Städte- und Gemeindebundes.

Prof. Dieter Kempf

Mit einheitlicher Stimme zur Energiewende

Der Gebäudesektor ist einer der wichtigsten Wirtschaftsbereiche, wenn es darum geht, die klimaschutzpolitischen Ziele der Bundesregierung und die ehrgeizigen Ziele unserer Gesellschaft zu erreichen. Bei der Erfüllung der Auflagen und der Definition weiterer Etappen arbeiten der BDI als Stimme der gesamten deutschen Industrie und der ZIA Hand in Hand. Gemeinsam formulieren wir Vorschläge zur Verbesserung der Ökobilanz im Gebäudesektor und entwickeln neue Handlungsoptionen für den Klimaschutz.

Im Dezember 2015 fanden sich die Vereinten Nationen in Paris zur 21. UN-Klimakonferenz zusammen. Das dort beschlossene Klimaabkommen wurde in Deutschland mit Maßnahmen hinterlegt, die unter dem Namen Klimaschutzplan 2050 zahlreiche Auflagen für sämtliche Wirtschaftssektoren in Deutschland formulieren.

Auch im Bundesverband der Deutschen Industrie haben wir das Thema Klimaschutz längst auf unserer Agenda. Der BDI unterstützt anspruchsvolle Zielsetzungen für den Schutz des Klimas und zur Steigerung der Energieeffizienz. Maßgaben für mehr Klimaschutz sind für den BDI stets Technologieoffenheit, technologische Machbarkeit und marktwirtschaftliche Lösungen. Ein Zurückfallen in rein nationale Lösungen oder gar eine Regionalisierung der Klimapolitik lehnen wir ab.

Wichtige Rolle des Gebäudesektors

In der Immobilienwirtschaft ist das Thema Klimaschutz keineswegs neu. Seit 1990 konnte der CO_2-Ausstoß im Gebäudesektor um rund 43 Prozent reduziert werden. Die stetig gewachsenen energetischen Auflagen an das Bauen und Betreiben von Immobilien sowie die Eigeninitiative der Branche haben dafür gesorgt, dass der Trend hin zu ambitionierter Energieeffizienz in der Immobilienwirtschaft seit vielen Jahren anhält. Dennoch entfallen nach wie vor mehr als 40 Prozent des Primärenergieverbrauchs und über 30 Prozent des CO_2-Ausstoßes in Deutschland auf den Gebäudesektor. Ohne eine deutlich stärkere Mobilisierung der Einsparpotenziale bei Gebäuden wird Deutschland daher seine Ziele beim Großprojekt Energiewende und seine Klimaschutzziele verfehlen.

Jedoch wandelt der Gesetzgeber auf einem schmalen Grat, wenn er neue Auflagen entwickelt und bestehende weiterentwickelt: Dies hat unmittelbare Auswirkung auf die Wirtschaftlichkeit. Schließlich ist Bezahlbarkeit eines der wichtigsten Ziele der Immobilienwirtschaft und ihrer Kunden.

Übergreifende Zusammenarbeit in der BDI-Initiative „Energieeffiziente Gebäude“

BDI und ZIA arbeiten eng zusammen. Diese Kooperation haben wir in den vergangenen Jahren immer weiter intensiviert. So ist der ZIA unter anderem Mitglied in der BDI-Initiative „Energieeffiziente Gebäude“. Diese Initiative ist eine einzigartige gewerke- und branchenübergreifende Institution, die das Thema der Gebäudesanierung im Namen der gesamten deutschen Wirtschaft vorantreibt. In dieser BDI-Initiative vertreten wir konsequent den Grundsatz der Technologieoffenheit und halten Lösungen, die jedes Gebäude als System betrachten, für die richtige Herangehensweise, um den deutschen und europäischen Gebäudebestand nachhaltig energetisch zu verbessern. Es ist das größte Netzwerk dieser Art in Deutschland.

Ein wichtiger Meilenstein der Arbeit der BDI-Initiative im Bundestagswahljahr ist der „Zehn-Punkte-Plan für mehr Energieeffizienz bei Gebäuden“. Die nächste Legislaturperiode muss die neue Regierung nutzen, um dringend benötigte Impulse zu setzen, bestehende Hemmnisse abzubauen und technologieoffene Weichenstellungen vorzunehmen. Dafür sieht der BDI zehn Punkte vor:

- Gesamtkonzept entwickeln
- zusätzliche Impulse setzen
- Ordnungsrecht vereinfachen und Umsetzung voranbringen
- Efficiency-First-Ansatz und Ausrichtung auf Nachhaltigkeit bei Gebäudeenergieeffizienz stärken
- überzeugendes Energieberatungssystem etablieren
- effiziente Sektorkopplung ermöglichen
- Chancen durch Digitalisierung nutzen
- öffentliche Gebäude in Vorbildrolle bringen
- Weichen für Quartierssanierungen stellen
- Ersatzneubau mit energetischen Sanierungen gleichstellen

Die gebündelte Sicht der Eigentümer und Investoren sowie der Technologieanbieter in Verbindung mit den Positionen des produzierenden Sektors verschafft uns eine starke Position im Dialog mit der Politik. Damit finden Themen wie Technologieoffenheit und Wirtschaftlichkeit des Bauens und Wohnens in der Politik Gehör – etwa bei der Novellierung des Energieeinsparrechts oder der geplanten Definition des Niedrigstenergiegebäude-Standards. Besonders im Wahlkampfjahr 2017 wird das entscheidend sein. Schließlich haben die großen Parteien etliche klimaschutzpolitische Vorschläge auf der Agenda.

Das zeigte vor allem die geplante Einführung des Gebäude-Energie-Gesetzes. Das Gesetz sollte vorrangig Energieeinspargesetz/Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz zusammenführen – und so eine langjährige Forderung der Industrie umsetzen. Das Bundeswirtschafts- und Bundesumweltministerium wollten jedoch im Rahmen dieses Gesetzes auch den Niedrigstenergiegebäude-Standard definieren, zumindest für öffentliche Gebäude. Der vorgesehene KfW 55-Standard hätte das Anforderungsniveau deutlich angehoben – und damit auch für private Gebäude einen Schritt vorgezeichnet, der private Bauherren überfordert hätte. Zu der Frage des Gebäudestandards wurde keine Einigung zwischen den Koalitionsfraktionen erzielt, das Gesetzesvorhaben wurde auf die nächste Legislaturperiode verschoben.

Nun liegt es an der nächsten Bundesregierung, einen wichtigen Impuls für mehr Energieeffizienz im Gebäudesektor durch einen einfacheren Rechtsrahmen zu setzen. Der BDI und der ZIA engagieren sich mit gemeinsamer Stimme im Dialog mit der Politik und arbeiten bei vielen wichtigen Themen zusammen. Sie entwickeln beispielsweise gemeinsam die energiepolitische Positionierung des BDI. Weitere Beispiele sind der Umgang mit dem politisch verursachten Entsorgungsproblem rund um HBCD-haltige Dämmstoffabfälle sowie das BDI-Studienprojekt „Klimapfade Industrie“, an dem sich der ZIA beteiligt.

Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit mit dem ZIA und der gesamten deutschen Immobilienwirtschaft – beim Thema Gebäudeenergieeffizienz und darüber hinaus.

Prof. Dieter Kempf ist Präsident des Bundesverbands der Deutschen Industrie e.V.

Dr. Andreas Dombret

Auf ein gutes regulatorisches Fundament bauen

Die Immobilienwirtschaft im aktuellen Umfeld der Finanzmarktregulierung

Das gemeinsame Auftreten ansteigender Immobilienpreise und niedriger Zinsen birgt Gefahren für Kreditinstitute. Solche Risiken richtig einzuschätzen und Überhitzungen am Markt effektiv vorzubeugen, sollten im Interesse aller Beteiligten bleiben.

Immobilienkredite polarisieren: Die einen warnen vor den wirtschaftlichen und sozialen Folgen einer Immobilienblase, die anderen vor der angezogenen Handbremse der Kreditvergabe und vor zu starker Bürokratisierung der Immobilienkredite. Allerdings ist bei genauerer Betrachtung der Probleme, Lösungen und Zuständigkeiten die Kluft zwischen Regulierern und Betroffenen in der Immobilienwirtschaft gar nicht so eklatant.

Banken und Immobilienkredite

Auch wenn derzeit keine Belege für eine Immobilienblase vorliegen – die Preissteigerungen bei Wohnimmobilien in Deutschland bieten allemal Grund zur erhöhten Wachsamkeit. Insbesondere in deutschen Städten stiegen die Preise für Eigentumswohnungen von 2010 und 2015 kräftig an. Auch die Teuerungsrate bei vermietetem Wohnraum legte spürbar zu. Gewiss sind die Ursachen solcher Preisentwicklungen vielfältig. So steigt nach wie vor die Nachfrage nach Wohnraum in Städten und übertrifft dabei die Ausweitung des Angebots. Doch das erklärt nicht alles. Wie die Bundesbank in ihrem Monatsbericht vom Februar dieses Jahres erörtert hat, können die Preisentwicklungen nicht restlos auf längerfristige wirtschaftliche und demografische Einflussfaktoren zurückgeführt werden.

Stark betroffen von Entwicklungen in der Immobilienbranche sind Banken und Sparkassen in Deutschland – immerhin machen Wohnimmobilienkredite etwa die Hälfte aller Kredite an inländische Unternehmen und Privatpersonen aus. Dies ist im historischen Vergleich ein Spitzenwert. Mit anderen Worten: Banken und Sparkassen sind gegenüber Kapriolen auf den Immobilienmärkten verletzbarer geworden.

Dies gilt umso mehr, als steigende Häuserpreise derzeit auf ein Umfeld historisch niedriger Zinsen treffen. Das gemeinsame Auftreten beider Faktoren – das lehrt uns die Geschichte – birgt ernstzunehmende Gefahren. Banken und Sparkassen haben einen Anreiz, erhöhte Risiken im Kreditgeschäft einzugehen, um sinkende Zinserträge zu kompensieren. Steigende Preise für Immobilien können gleichzeitig zu unvorsichtigeren Vergabepraktiken verleiten. Der Zusammenhang zwischen niedrigen Zinsen, erhöhter Kreditvergabe und überoptimistischer Bewertung von Sicherheiten hat sich in der Vergangenheit wiederholt als eine Art Teufelskreis erwiesen.

Die Phase niedriger Zinsen wirkt sich auch auf die durchschnittliche Laufzeit von Krediten aus. Die Anreize zur Ausweitung der Laufzeiten steigen, da Schuldner sich die günstigen Finanzierungsbedingungen langfristig sichern möchten und Institute Zinserträge steigern können. Tatsächlich beobachten wir derzeit eine relative Zunahme von Krediten mit einer Zinsbindung von mehr als zehn Jahren, während kürzere Zinsbindungen an Bedeutung verlieren. Für Banken steigt dadurch das Risiko, im Falle steigender Zinsen jene langfristigen und niedrigverzinsten Kredite kurzfristig teuer refinanzieren zu müssen.

Gewiss haben Kreditinstitute ein eigenes Interesse, die Risiken aus Immobilienkrediten zu managen und gegebenenfalls Rücklagen zu bilden. Aber im Rahmen der Bankenaufsicht wird deutlich: Es klappt nicht immer ohne den Druck von außen. So müssen Banken und Sparkassen der Aufsicht beispielsweise nachweisen, dass sie in der Lage sind, die speziellen Risiken langfristig vergebener Kredite zu tragen. Manches Institut muss seine bedeutenden Risiken im Falle einer Zinsänderung durch einen Kapitalaufschlag abdecken.

Regulierung der Immobilienkreditvergabe

Der Erfolg der Aufsichtsarbeit steht und fällt mit dem Regelrahmen für Kreditinstitute und deren Kreditvergabe. Die Regulierer haben dabei verschiedene Ziele zu berücksichtigen: Die Regeln müssen natürlich eine hinreichende Mindestabsicherung gegen Risiken des Bankgeschäfts bieten. Dabei sollte betont werden: Von mehr Stabilität und Vertrauenswürdigkeit des Bankensektors profitiert die gesamte Wirtschaft. Die Regeln sollten aber zudem auch zielgenau ausgestaltet sein, um Banken und Sparkassen in einem für sie anspruchsvollen Umfeld nicht unnötig zu belasten und einen sinnvollen und nachhaltigen Wettbewerb bei der Vergabe von Immobilienkrediten zu fördern.

Die Bundesbank setzt sich daher für sachlich ausgewogene Regeln ein. Bei den Verhandlungen für internationale Mindeststandards der Bankenregulierung in Basel haben wir uns unter anderem mit Nachdruck für die Berücksichtigung der in Deutschland vorherrschenden, konservativen Bewertungsansätze für Immobilien eingesetzt. Diese sind vorsichtiger und weniger volatil als Bewertungen auf Basis des Marktwerts, die in anderen Ländern oftmals üblich sind. Die konservativen Bewertungsansätze haben über den gesamten Anwendungszeitrum zu sehr niedrigen Verlustraten in Deutschland geführt. Es ist volkswirtschaftlich sinnvoll, wenn die tatsächlichen Risiken im Regelrahmen angemessen berücksichtigt werden.

Die Regulierer müssen ebenso hinterfragen, ob sie schon ausreichend gehandelt haben, um die Entstehung einer Immobilienblase und die mit deren „Platzen“ verbundenen schweren wirtschaftlichen und sozialen Folgen zu verhindern. Denn bestehende Instrumente der Bankenaufseher in Form höherer Eigenmittelanforderungen für bestimmte Kreditformen können die Kreditvergabe lediglich indirekt beeinflussen. Ihr eigentliches Ziel ist, dass Banken und Sparkassen die Folgen von Verwerfungen im Immobiliensektor besser schultern können. Systemische Risiken wie eine Überhitzung des Immobilienmarktes sollten aber direkt und zielgenau adressiert werden können.

Natürlich zählt es zum Verantwortungsbereich der Kreditinstitute, Abwärtstrends im Immobilienbereich frühzeitig aufzuspüren. Aber gerade bei systemischen Risiken darf sich die Gemeinschaft nicht auf das Funktionieren marktwirtschaftlicher Kräfte verlassen. Und die Risiken lassen sich so einfach nicht aus den Erfahrungen der Vergangenheit ablesen. Betrachten wir hierzu die Situation der Immobilienkreditnehmer: Derzeit macht die Phase niedriger Zinsen Hauseigentum zu einer attraktiveren Anlageform. Aber je länger das Niedrigzinsumfeld anhält, desto größer wird die Gefahr, dass Kredite vergeben werden, die nur in einem Niedrigzinsumfeld finanzierbar sind. Derzeit zeigt sich am Verhältnis zwischen durchschnittlichen Zins- und Tilgungszahlungen und dem verfügbaren Einkommen keine negative Tendenz. Die stärkere Verschuldung der Kreditnehmer und längere Kreditlaufzeiten können jedoch zu einem flächendeckenden Problem werden, sollten etwa eine konjunkturelle Verschlechterung und damit verbundene Arbeitsplatzverluste eintreten. Die Vergangenheit ist eben nicht immer ein guter Prädiktor für die Zukunft. Daher bleibt es wichtig, für den Fall der Überhitzung des Immobilienmarktes rechtzeitig wirksame Instrumente bereitzuhalten. Der jüngst in den parlamentarischen Prozess eingebrachte Gesetzentwurf, der für den Fall einer kreditgetriebenen Überhitzung des Immobilienmarktes Beschränkungen für die Vergabe von Hauskrediten ermöglichen soll, ist daher zu begrüßen. Dieses Instrument wird allerdings nur eingesetzt werden, sofern belastbare Hinweise auf eine Überhitzung vorliegen.

Regulierer wollen keine Immobilienkreditvergabe mit angezogener Handbremse herbeiführen, sondern sicherstellen, dass sowohl das Gas- als auch das Bremspedal dieses bedeutenden Teils des Bankgeschäfts, der Wirtschaft und des gesellschaftlichen Lebens funktionieren. Dies ist letztlich im Sinne aller Stakeholder der Immobilienwirtschaft. Die gemeinsamen Interessen sollten daher jederzeit im Vordergrund stehen.

Dr. Andreas Dombret ist Mitglied des Vorstands der Deutschen Bundesbank und unter anderem zuständig für den Bereich Bankenaufsicht.

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE PERSPEKTIVEN

Immobilien bewegen sich nicht. Aber sie bewegen uns als Menschen, die wir in ihnen leben und arbeiten. Sie prägen unser Denken, unser Handeln, unsere Vergangenheit und unsere Zukunft. Trotz des großen Einflusses, den Immobilien auf uns alle ausüben, ist uns ihre wirtschaftliche und gesellschaftliche Bedeutung oft nicht ausreichend bewusst. Renommierte Persönlichkeiten aus Wirtschaft, Wissenschaft und Politik heben in den folgenden Beiträgen die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft hervor und vertiefen ausgewählte Themen, die die Branche aktuell bewegen.

Christian Ulbrich

Weltweit große Fragezeichen

Die deutsche Immobilienwirtschaft in Zeiten globalpolitischer Unsicherheiten

Wirtschaftswachstum, Handel, Währungen, Kapital- und Immobilienmärkte? Weltweit große Fragezeichen. Aber auch einige eindeutige, unbequeme Antworten. Donald Trumps Vorgehensweise und Benehmen ist zumindest ungewöhnlich für den Präsidenten der wichtigsten westlichen Demokratie. Und Theresa May möchte das britische Referendum zum EU-Austritt zügig umsetzen und scheint dafür auch massive wirtschaftliche Verwerfungen zu akzeptieren. Die Konsequenzen für die Volkswirtschaften dieser Welt sind schwer abzuschätzen.

Europa hat dazu wichtige Wahlen. In den Niederlanden und in Frankreich scheinen wir mit einem blauen Auge davon gekommen zu sein, der Ausgang der Wahlen in Deutschland ist ungewiss. Nicht zu vergessen die Territorialdispute im Südchinesischen Meer, Nordkorea oder der ungelöste Konflikt in der Ukraine, der Abschied der Türkei von einer Demokratie nach westlichem Verständnis.

Die Flüchtlingskrise und die Risiken durch den Terrorismus werden dazu langfristig Herausforderungen unserer Zeit sein.

Störsignale unverkennbar

Märkte mögen keine Unsicherheit. Vertrauensverlust ist die Folge. Auch wenn die Börsen sich nach politischen Schocks meist schnell wieder erholen, steht die Politik insgesamt aktuell auf unsicherem Terrain. Und wo wir hinschauen, sammeln Populisten Anhänger und schüren eine Stimmung, die sich gegen Globalisierung, Vielfalt und freien Handels-, Waren- und Personenverkehr richtet. „Disruptiv“, bislang immer im Zusammenhang mit der Digitalisierung zu lesen, lässt sich auch auf die aktuelle politische Großwetterlage anwenden, denn enorme Störsignale sind erkennbar.

Veränderungen als Chance

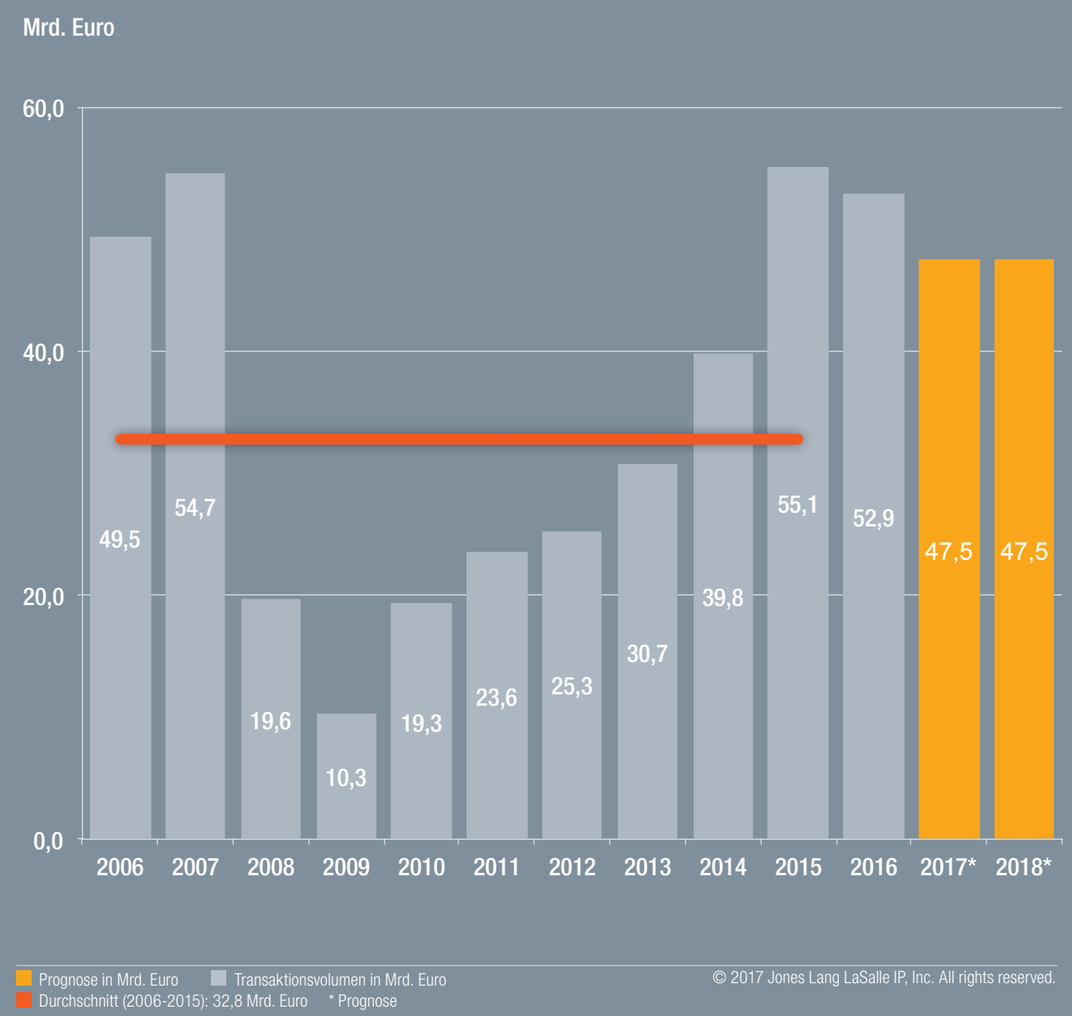
Veränderungen können aber auch als Chance begriffen werden. Und es scheint, als habe sich die Immobilienwirtschaft mit den neuen politischen Herausforderungen arrangiert. Die überwiegend positive Grundstimmung auf den deutschen Investment- und Vermietungsmärkten hält an. Bei unverändert niedrigem Zinsniveau schlägt sich vor allem in Deutschland der hohe Anlagebedarf von Kapitalsammelstellen wie Fonds oder Versicherungen in Immobilien nieder. Immobilien, so scheint es, sind aus keinem zukunftsweisenden Portfolio mehr wegzudenken – in welcher Form auch immer, als Direktinvestment oder als Beteiligung, etwa über Fonds oder Aktien. Aber auch für Privatinvestoren sind Immobilien von größter Relevanz – als Vehikel der Altersvorsorge in unsicheren Zeiten.

Ein Blick zurück

Das zeigt sich zum Beispiel beim Blick zurück auf das Investmentjahr 2016. Nach sechs Anstiegen in Folge (2010-2015) mit einem Rekordvolumen 2015 sah es bis weit in den Dezember 2016 hinein nicht so aus, als könnte das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt die 50-Milliarden-Euro-Marke erreichen. Doch ein außergewöhnlich starker Schlussspurt mit großvolumigen Einzel- und Portfoliotransaktionen sorgte für einen dynamischen Jahresabschluss. Der Rückgang gegenüber 2015 bewegt sich deshalb bei nur noch rund 4 Prozent. Nach 2015 (55,1 Milliarden Euro) und 2007 (54,7 Milliarden Euro) reiht sich 2016 mit einem Transaktionsvolumen von 52,9 Milliarden Euro auf Platz 3 in der Langzeitstatistik ein. Ob die aufkeimende Unsicherheit dem Markt diesen finalen Push gegeben hat und Transaktionen deshalb vorgezogen wurden, bleibt Spekulation. Genauso wie es letztendlich nicht zu belegen ist, dass Kapitalströme spürbar aus Großbritannien nach Deutschland umgelenkt wurden.

Mehr noch als der gewerbliche Investmentmarkt standen 2016 die Wohnimmobilienmärkte zumindest im öffentlichen Fokus. Aber auch die institutionellen Investoren haben ihre

Seitwärts auf heutigem Niveau | Transaktionsvolumen (gewerbliche Immobilien) in Deutschland



© 2017 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Akquisitionen ungeachtet der weiter steigenden Preise fortgesetzt, wenngleich das hohe Umschlagsvolumen des Jahres 2015 nicht erreicht wurde. Mit etwa 13,7 Milliarden Euro und 137.000 Wohnungen wurden nur 54 Prozent des Volumens von 2015 erreicht.

Die wenigen Großtransaktionen, zuletzt die Übernahme der Kontrollmehrheit der Conwert durch Vonovia, wirken sich auf die Struktur der gehandelten Wohninvestments aus. So sank die durchschnittliche gehandelte Portfoliogröße auf etwa 360 Wohnungen, dem drittniedrigsten Wert der vergangenen zehn Jahre. Zugleich stieg der durchschnittliche Preis pro Wohneinheit auf fast 100.000 Euro. Hauptgründe: Verkäufe höherwertiger Portfolios und zahlreicher Projektentwicklungen in Kombination mit schnell steigenden Preisen in den Metropolen. Mehr noch: Das Volumen der Forward Deals überschritt 2016 erstmals die 3-Milliarden-Euro-Marke und mehr als jede vierte Transaktion war eine Projektentwicklung.

Der deutsche Markt ist zunehmend gefragt. Mehr als ein Viertel des in Deutschland investierten Kapitals für Wohnimmobilien kam aus dem Ausland. Ob dies an der unsicheren Großwetterlage in der Welt mit einem vermeintlichen Safe Haven Deutschland liegt oder die deutschen Wohnimmobilienpreise immer noch als unterbewertet gesehen werden, ist nicht eindeutig. Generell steht Deutschland aber auch für 2017 auf der Prioritätenliste internationaler Investoren weit oben. Das Wachstum der Städte, die nach wie vor hohe Migration, die gesunde Wirtschaftsstruktur und der steigende Wohlstand fördern die Nachfrage.

Ein Blick in die Kristallkugel

Wie aber geht es weiter? Die Unsicherheit über politische Entwicklungen weltweit, das niedrige Zinsniveau und eine nach wie vor sehr stabile konjunkturelle Lage in Deutschland sind treibende Faktoren, die derzeit den Rahmen für die Prognosen der nächsten Jahre bilden.

Folgendes Szenario scheint möglich: Die US-Notenbank erhöht die Zinsen geringfügig, der Dollar bleibt gegenüber dem Euro stabil. Die amerikanische Wirtschaft entwickelt sich unverändert gut. Der Boom der deutschen Exportwirtschaft wird jedoch leicht gedämpft durch handelspolitische Verwerfungen. In Europa verlängert die EZB das Ankaufsprogramm bis Ende 2018 allerdings mit weiter verringertem Ankaufsvolumen von nur noch 20 bis 40 Milliarden Euro pro Monat. Die Zinskurve verbleibt in den kurzen Laufzeiten nahe der Null-Linie, die längeren Laufzeiten steigen auf ein Niveau von 1,25 Prozent für die zehnjährige Mid-Market-Swap-Rate. Die Brexit-Verhandlungen verlaufen unspektakulär. Das sich abzeichnende Handelsabkommen der EU mit Großbritannien wird als fair eingestuft. In Frankreich hat sich ein gemäßigter Kandidat durchgesetzt und regiert im Stil der Vorgänger. Die neue deutsche Bundesregierung setzt auf Kontinuität.

Die deutsche Wirtschaft bleibt dynamisch. Der Exportüberschuss verweilt auf hohem Niveau. Die Arbeitslosigkeit ist nahezu gleich geblieben. Das Wirtschaftswachstum wird bei über 1 Prozent erwartet, die Inflation unter 1,5 Prozent.

Die Konsequenz: Auf den Immobilienmärkten in Deutschland werden in zwei Jahren die Renditen auf derzeitigem Niveau verharren, die Mieten moderat gewachsen sein und die unverändert hohe Nachfrage nach Immobilien für ein weiterhin reges Transaktionsgeschehen auf dem Investmentmarkt gesorgt haben.

Seitwärts auf heutigem Niveau

Aufgrund vielschichtiger Meinungen von Branchenexperten sowie unserer eigenen Analysen bewerten wir den Immobilienmarkt auf Basis dieses wahrscheinlichen Szenarios als solide. Er wird sich aller Voraussicht nach im Zweijahres-Horizont seitwärts auf dem heutigen Niveau bewegen.

Ein weiterer Rekordlauf wie auch der Eintritt in eine schwächere Phase werden parallel diskutiert, sind jedoch mit Blick auf die hohe Stabilität der Märkte derzeit untergewichtet. Mit jedem fiktiven Ereignis in den Szenarien, das durch Wahlergebnisse oder Vertragsabschlüsse zur Realität wird, können sich die Eintrittswahrscheinlichkeiten verändern.

Christian Ulbrich ist CEO & President von JLL.

Prof. Dr. Tobias Just

Die gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft

Mehr als nur Gebäude – und mehr als nur Cashflow

Das Immobilienvermögen in Deutschland (einschließlich der Abschreibungen) belief sich Ende 2016 auf rund 14.300 Milliarden Euro. Das entspricht mehr als dem Vierfachen des jährlichen Bruttoinlandsprodukts. Über 80 Prozent des gesamten Sachvermögens sind damit in Bauten gebunden. Die Immobilienwirtschaft beschäftigt in über 800.000 Unternehmen allein 2,7 Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Und dennoch unterschätzen diese Riesenzahlen die Bedeutung der Immobilienbranche.

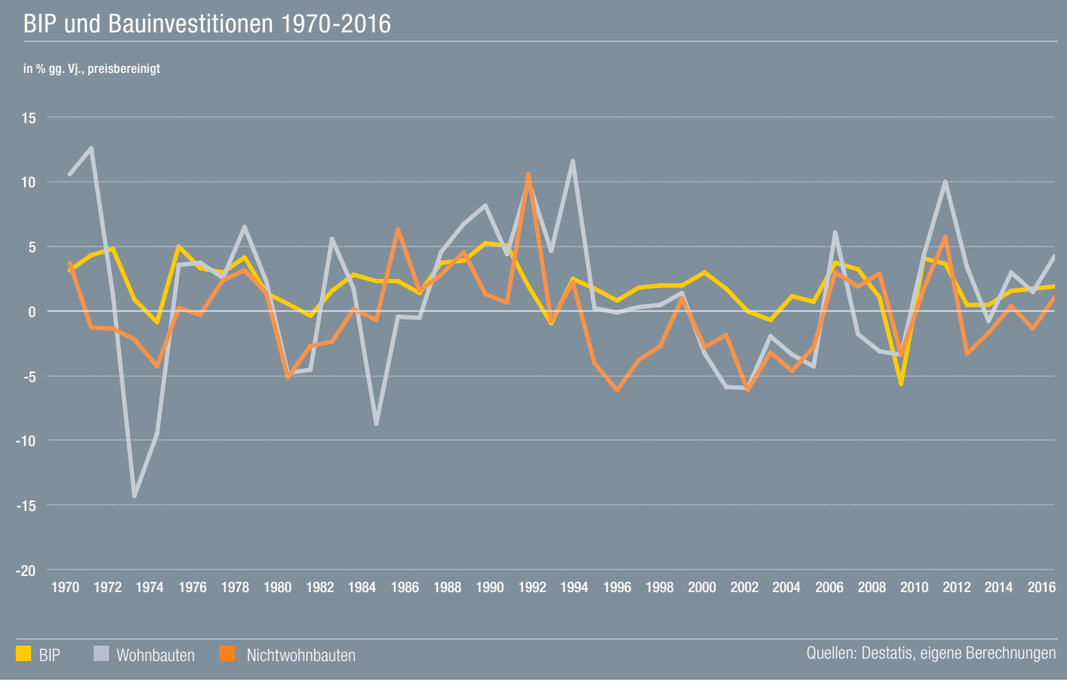
Dabei sind die hohen Werte für Deutschland keineswegs Ausreißer: Deutschland lag mit seinem Immobilienvermögen Ende 2016 mit rd. 175.000 Euro je Einwohner im Mittelfeld der europäischen Länder. Auch der Anteil, den das Immobilienvermögen an der Wirtschaftsleistung erzielt, ist hierzulande nicht überdurchschnittlich hoch: Überschlagsmäßig lässt sich das Immobilienvermögen in der EU auf 65.000 Milliarden Euro schätzen und das weltweit in Bauten gebundene Vermögen auf etwa 275.000 Milliarden Euro (Stand: Ende 2016 zum aktuellen Wechselkurs). Selbst wenn jede dieser Immobilien nur eine Mietrendite von 3 Prozent erzielte, entspräche dies einer summierten jährlichen Mieteinnahme von 8.250 Milliarden Euro. Offensichtlich helfen Immobilien beim Vermögensaufbau und sind (häufig) auch geeignet, stabile Zahlungen zu sichern.

Eine Branche, die in der Verantwortung steht, diese gigantischen Werte zu bauen und zu bewirtschaften, ist offensichtlich volkswirtschaftlich sehr bedeutsam, denn sie erfüllt wichtige Funktionen für ihre Kunden, sie schafft Wohnnutzen für Haushalte und ermöglicht es anderen Branchen, ihre Leistungen produktiv zu erbringen. Zwei weitere wichtige makroökonomische Implikationen folgen aus der Größe und den Merkmalen der Immobilienbranche:

Ein großer Hebel: Segen und Fluch

Erstens, 2016 überschritten die deutschen Bauinvestitionen die Marke von 300 Milliarden Euro. Jedes Jahr wird damit etwa jeder zehnte Euro des BIP für Baumaßnahmen verausgabt. Gleichzeitig sind die Handelsverflechtungen der Baubranche mit dem Ausland überschaubar. Das bedeutet, dass sowohl für den Neubau als auch für den Ausbau Konjunkturprogramme effektiv sind; ökonomisch formuliert: Der Multiplikatoreffekt von Bauinvestitionen ist kurzfristig besonders hoch. Dies ist Segen und Fluch zugleich: Auf der einen Seite sind in einer Rezession konjunkturfördernde Maßnahmen besonders wirksam. Auf der anderen Seite verführt dieser Effekt zur politischen Überschlagshandlung.

Solche Übertreibungen können gefährlich werden, und dies ist der zweite Punkt, weil die hohe Zinsabhängigkeit die Bau- und Immobilienbranche sowieso anfällig für heftige Zyklen macht. Die Finanz- und Wirtschaftskrise vor zehn Jahren nahm ihren Anfang nicht zufällig in der Immobilienbranche: Eine Mischung aus laxer Finanzregulierung, politisch motivierter Subventionierung und eben der Abhängigkeit vom Zinszyklus führte zunächst die Immobilienbranche in den USA, Spanien oder Irland



in die Krise, und dann folgte jeweils die ganze Volkswirtschaft in den Krisenstrudel. Dass Deutschland nicht in diesen Abwärtssog gerissen wurde, hatte sicherlich mehrere Gründe: Die deutsche Wohnungsfinanzierung erfolgt vorsichtiger als in den USA vor zehn Jahren; das gesetzliche Rentensystem gibt den Arbeitnehmern eine Grundsicherung und macht sie weniger anfällig für die Verführung kurzfristig steigender Hauspreise, und schließlich hatten wir zeitlich „Glück“, dass bei uns die Bau-Euphorie der frühen 1990er Jahren noch Spuren in den Bilanzen und den Erinnerungen von Banken und Investoren hinterlassen hatte.

Immobilien prägen Wirtschaft und Gesellschaft

Die gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Branche endet jedoch nicht bei den in der offiziellen Statistik ausgewiesenen Daten: Wohlfahrt ist nicht gleichbedeutend mit Wohlstand. Für Immobilien gelten zwar auch die Marktgesetze, dennoch sind Immobilien in mehrfacher Hinsicht besondere Güter: Wohnen ist ein zentrales Gut für Haushalte; dieses Gut lässt sich eben nicht einfach substituieren. Immobilien sind ortsgebunden und großvolumig. Vor allem aber prägen sie unsere Umwelt für Jahrzehnte, manchmal sogar für Jahrhunderte. Die Vorteile, die Menschen aus angenehmen Wohnungen und Büros ziehen, erstrecken sich nicht allein auf Mietäquivalente, denn wir können jeden Tag Hunderte schöne Objekte genießen, für die wir keine Miete zahlen müssen, und dies gilt für Wohnimmobilien nicht mehr als für Gewerbeimmobilien sowie für die privaten und öffentlichen Räume dazwischen. Immobilien prägen unser Denken und Handeln. Wohnungen geben Geborgenheit, Quartiere Identität. Wo wir als Kind aufgewachsen sind, prägt uns für das ganze Leben. Die gebaute Umwelt kann uns also inspirieren und träumen lassen, so kann die Immobilienwirtschaft zum Schubgeber für Kreativität werden, denn Unternehmen können durch geeignete Architektur und Immobilienmanagement die Innovationskraft ihrer Unternehmen stärken.

Weitsichtig regulieren

Daraus folgen für die Politik vier Maximen: Erstens, der Staat darf sich nicht aus der Verantwortung für die Immobilienwirtschaft ziehen, dafür ist diese Branche wirtschaftlich und gesellschaftlich zu bedeutsam. Zweitens, die Immobilienbranche ist ein wirtschaftlicher Supertanker, und Tanker sind nicht für Slalomfahrten gebaut. Hektische immobilienpolitische Kurskorrekturen sind schädlich und können langfristig mehr kaputtmachen als heilen: So hat die Eigentumsförderpolitik der Clinton-Administration nur vorübergehend Menschen die Illusion verschafft, sie würden erfolgreich Eigentum aufbauen; die Wohneigentumsquote schoss für zehn Jahre nach oben und stürzte danach zehn Jahre auf das alte Niveau zurück. Daher sollte Immobilien- und Bodenpolitik nicht nur vorsichtig dosiert, sondern vor allem weitsichtig angelegt sein. Dies bedeutet nicht, dass es keine Richtungsänderungen geben darf, doch hierbei sollte man immer vor Augen haben, dass viele Entscheidungen noch in Jahrzehnten marktwirksam sein werden. Alles, was wir richtig machen, bleibt sehr lange richtig. Doch alle Fehler verfolgen uns für Jahrzehnte. Und weil die Immobilienwirtschaft nicht an der Wohnungstür endet, braucht es auch politische Visionen für die Gewerbeimmobilienmärkte sowie für zahlreiche Sonderimmobilien und die Verbindungstrassen zwischen den einzelnen Zentren. Drittens, gerade weil die Immobilienbranche so groß und komplex ist, lohnt es, aus Erfahrungen zu lernen. Der internationale und regionale Vergleich sind daher wertvoll, denn gute Erfahrungen lassen sich dann skalieren. Dafür müssen nicht nur Immobilienakteure, sondern eben auch für Immobilienmärkte verantwortliche Politiker über die heimischen (und wohl auch tradierten) Tellerränder hinausblicken.

Viertens, Immobilien sind keine eierlegenden Wollmilchsäue. Im Mittelpunkt erfolgreicher Immobilienpolitik steht gutes Wohnen, produktives Arbeiten und die effiziente Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen. Wenn Immobilienpolitik zu viele Ziele gleichzeitig verfolgt, entstehen Zielkonflikte. Daher muss bei allen (in der Regel durchaus nachvollziehbaren) Nebenzielen wie Energieeinsparung, Unterstützung für Familien, Altersvorsorge, Landschaftsschutz oder fiskalischen Zielen immer gefragt werden, ob die eigentlichen Hauptaufgaben nicht dadurch torpediert werden.

Prof. Dr. Tobias Just ist Lehrstuhlinhaber für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg, IREBS sowie Wissenschaftlicher Leiter der IREBS Immobilienakademie.

Han Joosten

Oft ist eine Krise auch ein Segen

Vereinfachung und Digitalisierung des Planungs- und Baurechts in den Niederlanden

In den Niederlanden ist in den Jahren 1995 bis 2010 eine Lawine von neuen Vorschriften, Regeln und Gesetzen auf die Immobilienentwicklungs- und Baubranche niedergegangen.

Nicht nur Europa und Brüssel „sind schuld“ an der Überregulierung. Auch der hohe Wohlstand hat zu zahlreichen politischen Begehrlichkeiten geführt. Viele Regierungen und Städte haben die Regulierung zu einem Sport gemacht. Mit dem unausgesprochenen Ziel einer „risikolosen Gesellschaft“.

Die Politik hat sich in tausende Gesetze und Vorschriften verstrickt, wobei diese Gesetze und Vorschriften auf Bundesebene manchmal nicht mit regionalen und städtischen Regeln in Einklang zu bringen waren. Die Notwendigkeit der neuen Vorschriften war immer weniger nachweisbar und der Freiraum für das Treffen von effektiven Entscheidungen mit Hilfe unseres gesunden Menschenverstandes war nicht mehr vorhanden.

Die Wohnungsmarktkrise in den Niederlanden wurde durch die Wirtschaftskrise in den Jahren 2008 und 2009 verursacht. Die Verkaufspreise für Wohnimmobilien sanken um 20 bis 30 Prozent, die Banken waren verunsichert und kaum noch bereit, Hypotheken zu vergeben. Haushalte, die ihre Wohnung oder Haus in der Hochkonjunktur (2001-2006) mit einem Loan-to-Value Ratio (LTV) von 100-110 Prozent zu hohen Preisen gekauft hatten, bekamen finanzielle Probleme, wenn sie ihre Immobilie mit Verlust verkaufen mussten, beispielsweise infolge von Arbeitslosigkeit oder bei einer Scheidung. Sowohl in der Gesellschaft und Wissenschaft als auch in der Politik wurde 2010 folgende Frage immer öfter gestellt: Brauchen wir wirklich alle Vorschriften sowie (Planungs- und Bau-) Verfahren noch, um eine gute, nachhaltige Wohnqualität realisieren zu können? Bezahlbares Wohnen wurde zu einem wichtigen Thema. Grund hierfür war das Bauvolumen, welches drastisch abgenommen hatte (50 Prozent weniger Baugenehmigungen); die Verwaltungen hatten auch die Zeit, sich mit der Frage zu beschäftigen: „Was würde passieren, wenn 30 Prozent aller Vorschriften gestrichen werden?“ Würde die Welt zusammenbrechen, die Wohnungen nicht mehr bewohnbar sein, sich die Bürger benachteiligt fühlen und unglücklich werden?

Das niederländische Innenministerium BZK, das für die Wohnungspolitik zuständig ist, hat im Jahr 2009 ein Aktionsprogramm „Bau“ gestartet, um die Krise zu bewältigen. Einer der konkreten Vorschläge war die Gründung einer Arbeitsgruppe Entschlackung (bewusst „Aktionsteam“ genannt) unter der wissenschaftlichen Leitung von Professor Friso de Zeeuw (TU Delft). Hauptaufgabe war es, die wenigen Wohnungsbauinitiativen, die es in der Krise gab, nicht durch Vorschriften und Regeln zu bremsen. Das Projekt lief sehr zügig an: Im Jahr 2012 meldeten sich acht Gemeinden mit Pilotprojekten an, 2013 und 2014 wieder je acht. Die Kosten wurden vom Ministerium übernommen. Die Webseite www.ontslakkengemeente.nl schaffte und schafft immer noch Transparenz.

Das Grundgerüst für die Entschlackung steht auf zwei Säulen:

1. starke Reduzierung von Vorschriften, Normen, Leitfaden, usw.
2. Einstellung, Mentalität, Benehmen, Kommunikation (Ist ein 20 Seiten langer Brief der Verwaltung oder ein persönliches Gespräch effektiver?)

Jedes Pilotprojekt beinhaltet eine kritische Betrachtung aller Vorschriften: Welche Regeln sind kontraproduktiv oder bremsen sich gegenseitig sogar aus? Sektorale Strategieberichte (zum Beispiel Umwelt, Verkehr oder Wohnen) sind oft kaum aufeinander abgestimmt und machen die Realisierung von Bauprojekten unnötig schwer. Entschlacken bedeutet: schneller – preiswerter – flexiblerer. Die meisten Initiativen waren erfolgreich und führten zur generellen Streichung von Vorschriften und von kompletten Strategieberichten. Die Gemeinde Amstelveen (85.000 Einwohner) hat sogar eine „Kafka-Brigade“ eingerichtet, die 27 Strategieberichte ersatzlos in den Aktenvernichter steckte. Diese Entschlackungspolitik für Bauprojekte kann nur erfolgreich durchgeführt werden, wenn die Beteiligten folgende Aufgaben und Pflichten einhalten:

Initiatoren (Projektentwickler und Bauherren):

- 100 Prozent Transparenz über Kosten, Risiken, Gewinn/Verlust
- ausgezeichnete Marktkenntnisse (Wohnraumbedarf, Preise, Qualitäten)
- besonderer Blick für öffentliche Interessen
- selbstständige Organisation der Kommunikation und Abstimmung zwischen Bürgern und Unternehmen in der Umgebung des Projektes

Öffentliche Verwaltung und Politik:

- nichts anfassen, was zwischen Initiatoren und Bürgern schon positiv läuft
- Ämter konzentrieren sich nur auf die Kernthemen
- nicht ein Dezernent oder Stadtbaurat ist verantwortlich, sondern die gesamte politische Führung
- (Kleinere) Probleme sind bei einer Tasse Kaffee besser zu lösen als durch Kommunikation mit Briefen
- 100 Prozent Transparenz über Motivation und Entscheidungen

Viele Gemeinden kamen zur Einsicht, dass gesunder Menschenverstand mehr Erfolg und Glück für die Bürger und Unternehmen bringen kann, statt 100 Vorschriften genau zu befolgen.

Die neue Gesetzgebung 2016-2019

Inzwischen arbeitete das Ministerium an einem neuen Gesetz für die Realisierung von Planungs- und Bauprojekten, am sogenannten „Umgebungsgesetz". Ziel dieses Gesetzes ist es, die verschiedenen Konzepte für Regional- und Stadtplanung, Umwelt und Natur besser aufeinander abzustimmen und den Gemeinden und Provinzen mehr Spielraum zu geben, ihre Planungspolitik auf die örtlichen Bedürfnisse und Ziele abzustimmen, ohne durch Bundesgesetze daran gehindert zu werden.

Weiterhin schafft dieses Gesetz den Freiraum für private Initiativen, die ohne detaillierte Genehmigungen mit langen Verfahrungswegen jetzt möglich geworden sind. Dabei steht immer das Ziel an erster Stelle, nicht mehr die Vorschriften.

Politischer Leitfaden: Im Prinzip soll vieles möglich sein, nur wenn es wirklich nicht geht, soll es nicht gemacht werden.

Die Fakten:

- 26 Gesetze werden aufgehoben und in das sogenannte Umgebungsgesetz integriert
- 350 statt 5.000 Paragraphen
- 10 statt 120 Bundesvorschriften
- ein Gesetz für alle Themen, die sich mit der Lebensumgebung beschäftigen
- nur noch ein Umgebungsplan mit wenigen Festlegungen statt mehrere Bebauungspläne
- Möglichkeit für Gemeinden, von Spielregeln und Vorschriften abzuweichen, wenn das Ergebnis für die Betroffenen besser ist

Das neue Gesetz ist mit einer großen politischen Mehrheit aus fast allen politischen Lagern 2015 im Parlament verabschiedet worden; nur die Grünen waren dagegen. Das Gesetz wird bis 2019 in Phasen eingeführt.

Praktische Vorteile: die Digitalisierung macht es möglich

Unternehmen und Bürger, die ein Projekt initiieren wollen, müssen sich nur noch an eine einzige Einrichtung wenden, und das auch nicht mehr persönlich, sondern nur noch digital. Die Zustimmung wird nur von einer Stelle erteilt (zum Beispiel von der Gemeinde) und höhere Verwaltungsebenen sind nicht mehr zuständig. Die Bürger und Unternehmen brauchen keine weiteren Genehmigungen einzuholen.

Bauträger, die Wohnungen oder Büros realisieren wollen, profitieren von der starken Reduzierung der Vorschriften, da dadurch die Bearbeitungszeiten drastisch verkürzt werden. Keine detaillierten Bebauungspläne mehr, viel weniger Voruntersuchungen (Boden, Archäologie, Lärm), Digitalisierung des Verfahrens (Wartezeiten für einen Termin im Planungsamt oder während einer Sprechstunde gehören der Vergangenheit an), keine teuren und zeitfressenden Architekturwettbewerbe mehr, Abstimmung mit dem Baudezernenten ohne aufwendige Bürgerbeteiligungsverfahren. Es steht den Gemeinden zwar frei, mit allen Beteiligten (Bürgern, Architekten, Bauträgern, Wohnungsbaugesellschaften) abweichende Kooperationsmodelle zu vereinbaren, es gibt aber keine Pflicht mehr.

Für alle neuen Aktivitäten sowie Bauinitiativen, die von einem festgesetzten Umgebungsplan abweichen, muss eine Abweichungsgenehmigung beantragt werden (das geht nur digital). Diese Genehmigung kann nur von einem Baudezernenten/Baustadtrat erteilt werden.

Ein Einspruch durch den Gemeinderat oder die Bürger ist nicht möglich. Im Prinzip darf diese Abweichungsgenehmigung nicht abgelehnt werden. Nur wenn das Vorhaben nicht im Einklang mit dem Inhalt UND mit den Zielen des Umgebungsplanes ist, ist innerhalb von acht Wochen eine Ablehnung gestattet.

Beispiel: Ein Bauträger möchte auf einem gewerblich genutzten Grundstück 80 Wohnungen errichten. Im Umgebungsplan der Gemeinde ist für dieses Grundstück „Gewerbe" festgelegt, aber die allgemein formulierte Ziele des Umgebungsplanes beinhalten unter anderem „mehr Wohnraum schaffen für Familien mit Kindern". Der Baustadtrat muss dann innerhalb von acht Wochen und ohne Abstimmung mit dem Gemeinderat und den Bürgern eine Abweichungsgenehmigung erteilen, wenn dieses Projekt Wohnungen vorsieht, die groß genug für Familien sind.

Wenn dieses neue Gesetz und die digitale Infrastruktur vollständig im Jahr 2020 implementiert sind, werden viele Genehmigungsverfahren nur noch wenige Tage und höchstens acht Wochen dauern. Die Prüfung und Abstimmung findet dann fast nur noch digital statt. Alle Daten und Informationen sind digital für alle Bürger, Unternehmen und weitere Interessenten 24 Stunden und 365 Tage im Jahr verfügbar, sogar auf Grundstücks- und Gebäude-Ebene.

Gewinner sind die Bürger, die dringend Wohnraum suchen, weil die Vorbereitungszeiten erheblich kürzer werden und kostentreibende Vorschriften gestrichen sind; dies senkt die Entstehungskosten und damit können auch bezahlbare Wohnungen entwickelt werden.

Wenn kostengünstige Wohnungen von Politik und Bürgern gewünscht sind, können Vorschriften und Verordnungen, die die Baukosten in die Höhe treiben, zum Teil ignoriert werden (zum Beispiel durch Verzicht auf einen Architektenwettbewerb, keine Stellplätze mehr, Streichung des Kostenbeitrages zur Kita, dünnere Innenwände).

Unternehmen wie Bauträger, aber auch Einzelhandelsgeschäfte können viel schneller ihr Business organisieren, weil die Behördenbremse aufgehoben ist.

Überlegungen für Deutschland

Die Trends in der Bundesrepublik zeigen schon viele Jahre in eine andere Richtung:

- Es gibt immer mehr statt weniger Vorschriften und Gesetze, die auch oft kontraproduktiv sind und nicht mit bereits existierenden Vorschriften im Einklang stehen,
- es wird nach mehr Geld für Personal in den Bau- und Planungsämtern gerufen, statt zukunftsorientiert und effizient in die Digitalisierung zu investieren,
- es wird an verschiedenen Länderbauordnungen festgehalten statt sich auf eine Bauordnung auf Bundesebene zu beschränken,
- die Planungs- und Genehmigungsverfahren werden mit sehr vielen Beteiligten durchgeführt und sind sehr langatmig,
- die Bürgerbeteiligungspolitik ist fast nur auf die eigenen Interessen fokussiert, anstatt gesellschaftliche Ziele zu unterstützen.

Die Folgen sind in den Städten und Gemeinden sichtbar: Der Wohnungsneubau stockt, der Bedarf an neuen Wohnungen steigt, die Entstehungskosten steigen immer höher, bezahlbare Wohnungen können kaum noch realisiert werden; und viele Bau- und Planungsämter sind überfordert. Die Verlierer sind auch die Bürger, unsere Städte und Gemeinden.

2015 hat die Baukostensenkungskommission ihren Abschlussbericht vorgestellt. Ihre Empfehlungen beziehen sich hauptsächlich auf bautechnische Maßnahmen.

Vielleicht kann 2017 eine Vorschriftensenkungskommission eingerichtet werden, mit dem übergeordneten Ziel der Entschlackung und Vereinfachung: 30 Prozent weniger Regeln und Vorschriften im Planungs- und Baubereich im Jahr 2020.

Die Niederländer sind bereit zu helfen.

Han Joosten ist Leiter Marktforschung der BPD Immobilienentwicklung Deutschland und der BPD Europe BV.

Dr. Ulrich Grünwald

Umsatzsteuer in der Immobilienbranche

Steuerbefreiung und Neutralität der Umsatzsteuer

Das Umsatzsteuergesetz räumt dem Unternehmer bei Umsätzen mit Immobilien ein Wahlrecht zum Verzicht auf die Steuerbefreiung ein, damit dieser seine Steuerbelastung minimieren kann. Es obliegt dem Steuerpflichtigen, mit diesem Instrument sorgfältig umzugehen, um vermeidbare Steuerbelastungen zu vermeiden.

Umsätze mit Immobilien sind in der Regel von der Umsatzsteuer befreit. Dies gilt sowohl für den Verkauf als auch für die Vermietung. Die erstgenannte Befreiung dient der Vermeidung einer doppelten Belastung mit Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer; die Befreiung der Vermietungsumsätze hat sozialpolitischen Charakter.

Bei den Befreiungsvorschriften handelt sich um sogenannte unechte Befreiungen, da die Steuerfreiheit der eigenen Umsätze mit dem Verlust des Vorsteuerabzugs „erkauft“ wird. Die Umsatzsteuer auf Eingangsleistungen bildet einen Kostenbestandteil. Die Befreiung erstreckt sich nur auf die Ausgangsumsätze und damit auf die eigene Wertschöpfung. Die Steuerbefreiung entlastet den Unternehmer daher nur teilweise. Sie ist für ihn nicht neutral.

Das Umsatzsteuerrecht hat dem Unternehmer der Immobilienwirtschaft daher ein Wahlrecht eingeräumt, die Umsatzsteuer durch Verzicht auf die Befreiung der eigenen Umsätze, verbunden mit dem Vorsteuerabzug auf Eingangsleistungen, neutral zu behandeln. Die optimale Ausübung dieses Wahlrechts ist der Dreh- und Angelpunkt der Minimierung der Umsatzsteuerbelastung. Fehler hierbei führen zu beträchtlichen und häufig irreversiblen Steuerbelastungen. Dies soll nachfolgend an einigen typischen Geschäftsvorfällen illustriert werden.

Geschäftsveräußerung im Ganzen

Das Umsatzsteuergesetz nimmt die Geschäftsveräußerung im Ganzen von der Umsatzsteuer aus. Eine Geschäftsveräußerung liegt vor, wenn ein Unternehmen oder ein in der Gliederung eines Unternehmens gesondert geführter Betrieb im Ganzen übereignet wird. Nach der Rechtsprechung des BFH kann eine Geschäftsveräußerung im Sinne des Umsatzsteuerrechts bereits dann vorliegen, wenn eine vermietete Immobilie veräußert wird, da die Vermietung eine unternehmerische Tätigkeit darstellt und mit der vermieteten Immobilie daher ein gesondert geführter Betrieb übertragen wird.

Die Ausnahme von der Besteuerung setzt jedoch voraus, dass das Unternehmen des Veräußerers, soweit es veräußert wird, als „Vermietungsunternehmen“ zu qualifizieren ist und dass der Erwerber beabsichtigt, dieses im Wesentlichen gleichartig, d.h. als Vermietungsunternehmen, fortzuführen.

Ob die Voraussetzungen einer Geschäftsveräußerung erfüllt sind, kann im Einzelfall zweifelhaft sein. Die obersten Gerichte haben Kriterien für eine nicht steuerbare Geschäftsveräußerung aufgestellt. So handelt es sich bei der Veräußerung einer vermieteten Immobilie durch einen Bauträger regelmäßig nicht um eine Geschäftsveräußerung, da dieser kein „Vermietungsunternehmen“ veräußert, wenn er die Immobilie nur zur Erzielung eines besseren Verkaufspreises vermietet und im Rahmen seines „Bauträgerunternehmens“ veräußert. Dies soll anders sein, wenn die Vermietung nicht nur kurzfristig andauert und sich durch sie der Unternehmensgegenstand um die Vermietung erweitert.

Dies zeigt, dass es im konkreten Fall zweifelhaft sein kann, ob eine steuerfreie Immobilienveräußerung oder eine nicht steuerbare Geschäftsveräußerung vorliegt. Da in beiden Fällen keine Steuer anfällt, wird der Rechtsfrage oft nur geringe Aufmerksamkeit gewidmet. Die Rechtsfolgen unterscheiden sich gleichwohl enorm. Geht der Veräußerer irrig von einer nicht steuerbaren Geschäftsveräußerung aus und liegt tatsächlich eine steuerfreie Grundstückslieferung vor, so verliert er das Recht auf den Vorsteuerabzug für die für dieses Objekt bezogenen Eingangsleistungen und hat diesen ggf. verzinst zu berichtigen. Dieses Risiko kann durch die vorherige Einholung einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzbehörde oder eine entsprechende Klausel im notariellen Vertrag vermieden werden. Eine Umsatzsteuerklausel sollte vorsorglich einen Verzicht auf die Steuerbefreiung enthalten. Für den Fall, dass entgegen der Annahme der Parteien eine Geschäftsveräußerung nicht vorliegt, führt sie zur Steuerpflicht des Ausgangsumsatzes, andernfalls geht sie ohne nachteilige Folgen ins Leere.

Verzicht auf die Steuerbefreiung

Der Verzicht auf die Steuerbefreiung kann ganz oder teilweise erfolgen und mit der beabsichtigten Verwendung durch den Erwerber abgestimmt werden. Zu beachten ist, dass eine Teiloption nur gegenständlich, nicht jedoch prozentual, zulässig ist. Die Option kann auf Geschosse, bestimmte Einheiten oder genau bezeichnete Flächen beschränkt werden. Eine anteilige Option für eine gemischt genutzte Fläche scheidet aus.

Die Option für einen unter das GrEStG fallenden Umsatz ist nur in dem dieser Lieferung zugrundeliegenden notariellen Vertrag möglich. Ein späterer Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung ist nach Auffassung des BFH unwirksam, auch wenn er notariell beurkundet wird.

Diese Rechtsauffassung wird zu Recht kritisiert, da sie das dem Steuerpflichtigen gesetzlich eingeräumte Wahlrecht ohne ersichtlichen Grund einschränkt. Sie stellt den Steuerpflichtigen in Fällen, in denen das Gebäude sich zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch in Bau befindet und die spätere Nutzung noch nicht feststeht, vor unlösbare Probleme, da er zu diesem Zeitpunkt noch nicht weiß, welche Fläche wie genutzt wird. Er kann daher sein Wahlrecht nicht in einer der Intention des Gesetzgebers entsprechenden Weise ausüben. Es wäre

wünschenswert, wenn die Verwaltung diese Entscheidung des BFH nicht über den konkreten Einzelfall hinaus anwendet.

Aufteilung der Vorsteuer – Flächen- versus Umsatzschlüssel

Bei einem gemischt – d.h. sowohl für steuerfreie als auch für steuerpflichtige Zwecke – genutzten Gebäude stellt sich die Frage, wie die Umsatzsteuer auf Eingangsleistungen aufgeteilt werden muss, um den abziehbaren Teil der Vorsteuer zu ermitteln. Das Problem stellt sich insbesondere vor dem Hintergrund der Tatsache, dass insoweit eine gewisse Diskrepanz zwischen dem Wortlaut der entsprechenden Vorschriften der für Deutschland bindenden Mehrwertsteuersystemrichtlinie und dem deutschen Gesetz besteht. Während das Gemeinschaftsrecht eine Vorsteuerabzugsquote nach Maßgabe des Verhältnisses der steuerpflichtigen zu den steuerfreien Umsätzen nahelegt, ist nach der entsprechenden Vorschrift des deutschen Gesetzes ein Flächenschlüssel anzuwenden.

Vor dem Hintergrund mehrerer EuGH-Entscheidungen, die jeweils nach Vorlage des BFH ergangen sind, haben die beiden für Umsatzsteuer zuständigen Senate des BFH die maßgeblichen Kriterien, nach denen der abziehbare Teil der Vorsteuern für ein gemischt genutztes Gebäude zu ermitteln ist, herausgearbeitet. Nach dieser Rechtsprechung sind der Vorsteueraufteilung die gesamten Kosten für das Gebäude zugrunde zu legen. Eine direkte Zuordnung der Eingangsleistungen für einzelne Gewerke zu bestimmten Gebäudeeinheiten findet nicht statt.

Für die Summe der auf die Immobilie entfallenden Umsatzsteuerbeträge ist der abziehbare Teil grundsätzlich nach Maßgabe des Verhältnisses der steuerpflichtig genutzten zu den steuerfrei genutzten Flächen zu ermitteln. Nur in Fällen, in denen die einzelnen Einheiten eines Gebäudes bauartbedingt nicht vergleichbar sind, führt eine Vorsteuerquote auf der Grundlage der erzielten Umsätze zu einer präziseren und daher nach der Rechtsprechung des EuGH und des BFH zulässigen Ermittlung der abziehbaren Vorsteuer.

Die Bestimmung der zutreffenden Vorsteuerquote bei gemischt genutzten Immobilien birgt daher Chancen und Risiken. In jedem Fall ist sie mit einem hohen administrativen Aufwand verbunden, da sie ungeachtet von nachträglichen Investitionen oder Veräußerungen für den nach § 15a UStG maßgeblichen Zehnjahreszeitraum vorgehalten und bei geänderter Nutzung angepasst werden muss.

RA/StB Dr. Ulrich Grünwald ist Partner in der indirect taxes service line bei Deloitte am Standort Berlin.

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Wohneigentumsförderung

Richtige Stellschraube für die eigenen vier Wände?

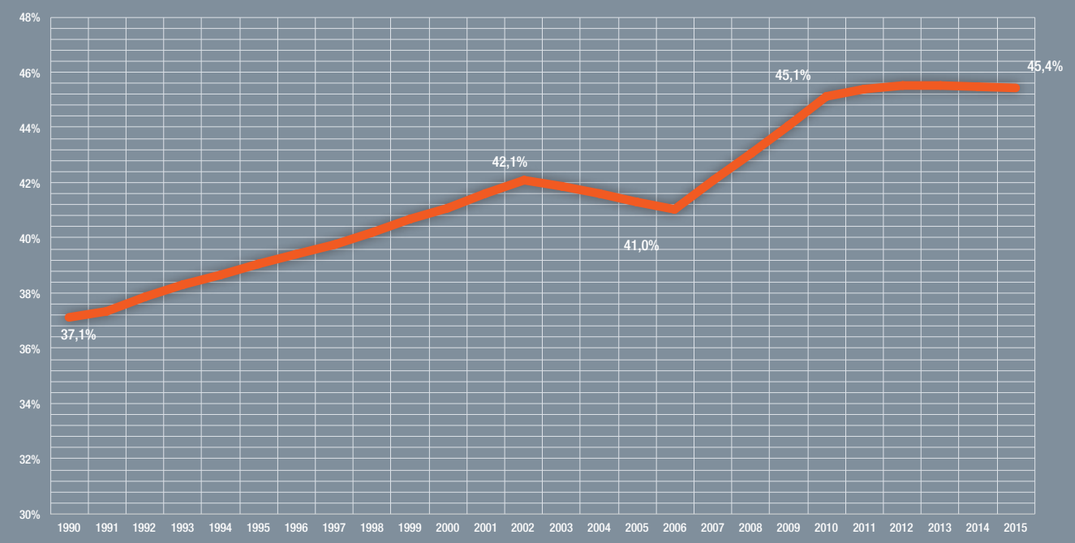
Die Attraktivität von Wohneigentum ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen, da die Zinsen stärker gefallen als die Preise gestiegen sind. Auch der Bedarf an Altersvorsorge nimmt zu, was die Nachfrage nach Wohneigentum ebenfalls beflügeln sollte. Doch die Wohneigentumsquote stagniert, da es den Haushalten schlicht an Kapital fehlt. Eine neue Förderung würde den Haushalten zwar helfen, ist aber nicht das Mittel der Wahl.

Die Politik hat sich in den letzten Jahren stark auf den Mietwohnungsmarkt konzentriert. Fast alle wohnungspolitischen Initiativen setzten am Mietwohnungsmarkt an und hatten das Ziel, die Wohnkosten von Mietern zu reduzieren. Nun wird aber das Wohneigentum von den Parteien wieder entdeckt. Sowohl SPD als auch CDU planen eine Neuauflage der Eigenheimzulage, wobei der Fokus stärker auf Kinder gerichtet und die Summen etwas niedriger als früher ausfallen sollen. Die Erfahrungen mit der Eigenheimzulage hatten allerdings gezeigt, dass dieses Instrument sehr teuer war und die Eigentumsquote nur mäßig reagiert hat. Daher ist zu prüfen, ob die Wohneigentumsbildung nicht auf günstigere Art und Weise unterstützt werden kann.

Wohneigentum ist attraktiv

Grundsätzlich ist Wohneigentum schon heute sehr attraktiv. Die Hypothekenzinsen sind im Vergleich zu 2010 um deutlich mehr als 200 Basispunkte gesunken, die Preise für Wohneigentum dagegen in der Spitze „nur“ um 50 Prozent gestiegen. Dies bedeutet, dass es für die meisten Menschen heute deutlich leichter ist, eine Immobilie zu finanzieren. Das IW Köln vergleicht regelmäßig die Kosten der Mieter und die Kosten der Selbstnutzer. Ende 2016 betrug der Vorteil der Selbstnutzer gegenüber den Mietern rund 40 Prozent. Zwar gibt es regionale Unterschiede, aber auch in den Großstädten beträgt der Vorteil rund 20 bis 30 Prozent. Neben diesem aktuellen Vorteil ist auch die Bedeutung des Wohneigentums als Baustein der Altersvorsorge gewachsen. Die gesetzliche Rentenversicherung steht schon seit langem unter Druck und es ist wahrscheinlich, dass die Leistungen noch weiter sinken. Aufgrund der Niedrigzinsphase steht nun aber auch die private und betriebliche Altersvorsorge vor Problemen, denn der Großteil der Beiträge wird in festverzinslichen Wertpapieren angelegt. Die gesparte Miete kann die entstehende Lücke in der Altersvorsorge schließen. Tatsächlich aber stagniert die Wohneigentumsbildung. Seit 2010 ist die Wohneigentumsquote nicht gestiegen (Abbildung), sie verharrt bei rund 45 Prozent der Haushalte. Geht man etwas tiefer in die Statistik, so ist zu erkennen, dass Haushalte mit hohen Einkommen ebenso wie ältere Haushalte und Singles mehr Wohneigentum gebildet haben, bei allen anderen Haushalten aber stagniert die Wohneigentumsquote oder ist sogar rückläufig.

Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland



Quelle: SOEP, IW Köln

Kapitalbedarf ist enorm hoch

Das wesentliche Hemmnis für die meisten Haushalte ist der hohe Kapitalbedarf. Wer eine Immobilie kaufen möchte, muss zunächst die Erwerbsnebenkosten begleichen. Diese umfassen die Notarkosten, die Grundbucheintragung, die Grunderwerbsteuer und je nachdem die Maklerkosten. Diese Kosten sind in Deutschland sehr hoch. Wer beispielsweise in NRW eine Wohnung im Wert von 250.000 Euro kauft, muss Erwerbsnebenkosten in Höhe von 29.000 Euro bezahlen. Selbst wenn man keinen Makler bezahlen muss, summieren sich die Kosten auf rund 20.000 Euro. Zum Vergleich: In den Niederlanden muss man im gleichen Fall nur rund 6.500 Euro an Erwerbsnebenkosten zahlen. Der wesentliche Unterschied zwischen beiden Ländern ist die Grunderwerbsteuer. In einigen Bundesländern, wie NRW oder Berlin, liegt der Satz mittlerweile bei 6,5 Prozent, in den Niederlanden sind es dagegen nur 2 Prozent.

Im günstigsten Fall sind es in Deutschland 3,5 Prozent (in Bayern und Sachsen). Hinzu kommen hohe Eigenkapitalforderungen der Banken. Durch Basel III, aber auch durch die Wohnimmobilienkreditrichtlinie sind die Eigenkapitalanforderungen noch einmal gestiegen. Vielfach erwarten die Banken mindestens 10 Prozent an Eigenkapital, besser noch 20 Prozent. Dies bedeutet weitere 25.000 Euro im oben genannten Fall, womit der Kapitalbedarf bereits bei über 53.000 Euro liegt. Auch hier ist die Situation in den Niederlanden günstiger, da staatliche Garantien höhere Beleihungsausläufe ermöglichen. In Deutschland verfügen nach Daten der EZB nur 20 Prozent der Mieter über Finanzvermögen in Höhe von 50.000 Euro – der Großteil der Mieter kann also gar nicht von der Attraktivität des Wohneigentums profitieren.

Wohneigentum verdient Unterstützung

Wohneigentum ist in Deutschland grundsätzlich attraktiv, die niedrigen Zinsen wirken bereits wie eine Förderung. Allerdings fehlt es den Haushalten am Kapital, um tatsächlich Zugang zum Wohneigentum zu erlangen. Ein Baukindergeld oder eine andere direkte Förderung können hier helfen, aber der Aufwand für den Staat wäre sehr hoch. Besser wäre es, direkt die Kosten des Erwerbs zu senken. Internationale Vergleiche zeigen, dass in vielen Ländern Notarkosten und Grundbuchkosten sowie Maklergebühren geringer sind. Viel gewonnen wäre schon dadurch, wenn sich die Kosten nicht mehr am Immobilienwert orientierten – auch der Aufwand von Notaren steht in keinem direkten Zusammenhang zum Immobilienpreis. Vor allem muss aber die Grunderwerbsteuer gesenkt werden. Hier müssen Fehlanreize im Länderfinanzausgleich behoben werden, denn anders als bei anderen Steuern müssen die Länder die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer nicht teilen. Dies setzt gerade für verschuldete Bundesländer starke Anreize, den Steuersatz anzuheben. Die Reduktion der Grunderwerbsteuer ist dabei auch deswegen wichtig, weil diese Steuer den Neubau belastet. Oft werden Grundstücke mehrfach gehandelt, bevor sie bebaut werden, und jedes Mal wird die Grunderwerbsteuer fällig. Berechnungen des IW Köln zeigen, dass die Belastung dann schnell auf 9 Prozent und mehr steigen kann. Aufgrund der angespannten Märkte erhöhen die Steuerzahlungen entsprechend den Neubaupreis, was die Haushalte belastet. Neben der Senkung der Grunderwerbsteuer wäre auch darüber nachzudenken, ob die Steuer zum Beispiel über einen Zeitraum von zehn Jahren bezahlt werden könnte. Dies würde den Kapitalbedarf deutlich senken. Außerdem sollte geprüft werden, ob der Staat nicht ebenso wie in den Niederlanden oder Frankreich Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen durch die Übernahme von Kreditgarantien unterstützen könne. Würde man diese Garantien mit Tilgungsauflagen und einer Zinsfestschreibung von mindestens zehn Jahren verbinden, wären die Risiken für den Staat sehr gering. Den Haushalten wäre aber geholfen, weil ein höherer Beleihungsauslauf möglich wäre und für den Staat entstünden nur geringe Kosten.

Die Niedrigzinsphase bietet die Chance, die Wohneigentumsbildung in Deutschland zu stärken und damit die Vermögensungleichheit zu verringern. Dies wird aber nur dann gelingen, wenn Hemmnisse systematisch abgebaut werden. Eine üppige Förderung wäre dann nicht mehr notwendig.

Prof. Dr. Michael Voigtländer ist Leiter des Kompetenzfelds Finanz- und Immobilienmärkte im Institut der deutschen Wirtschaft Köln

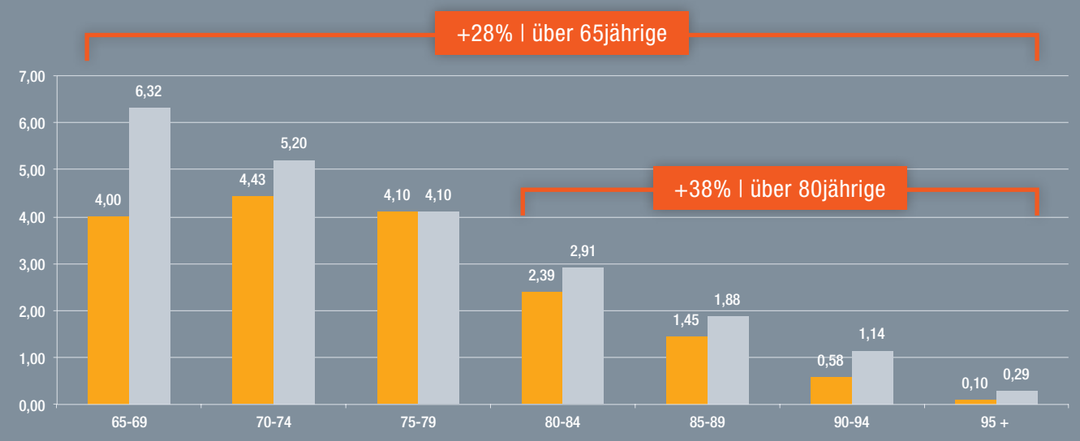
Dr. Michael Held

Bauen für das Alter

Bei der Bewältigung des demografischen Wandels kommt der Immobilienwirtschaft eine gewichtige Rolle zu

Weltweit steigt der Anteil älterer Menschen in der Bevölkerung an. Die Ursache dafür steht fest: Die Lebenserwartung steigt. Das ist eine gute Nachricht, denn zunehmend bleiben Frauen und Männer auch in den höheren Lebensjahren gesund und vital. Das Alter verliert damit das Stigma, nichts weiter als die letzte Zeit vor dem Sterben zu sein. Vielmehr wird es zu einer genussvollen Lebensphase, die ausgekostet wird. Dennoch bleibt der demografische Wandel eine Herausforderung – nicht nur für den Arbeitsmarkt und die Sozialkassen, sondern auch für die Immobilienwirtschaft.

Bevölkerungsentwicklung bis 2030 in Deutschland nach Altersklassen



2014 2030

Quellen: Destatis; Annahmen: Geburtenrate 1,4 Kinder je Frau, Lebenserwartung bei Geburt 2060 für Jungen 84,8 / Mädchen 88,8 Jahre, langfristiger Wanderungssaldo 200.000 (G1-L1-W2)

Mut zum Alter hat Angela Merkel im März 2017 eingefordert. Jedoch: „So schön eine höhere Lebenserwartung ist, so sehr stellt sie Deutschland dennoch vor eine Bewährungsprobe – ganz besonders mit Blick auf die sozialen Sicherungssysteme.“ Die Bundeskanzlerin spricht damit ein Thema an, das uns in den kommenden Jahren immer mehr und in vielfältigster Weise beschäftigen wird. Die älteren Semester erhalten in unserer Gesellschaft ein deutlich stärkeres Gewicht. Und dafür gibt es drei Gründe. Erstens: Die geburtenstarken Jahrgänge aus den 1960er-Jahren werden im kommenden Jahrzehnt verstärkt in den Ruhestand wechseln. Zweitens: Ihr Habitus wird sich ändern. Für diejenigen, die heute nach dem Motto „50 ist das neue 40“ leben, gilt dann „70 ist das neue 50“. Und drittens: Gleichzeitig rücken nur zahlenmäßig unterlegene Generationen nach. Im Jahr 2002 war die Zahl der Geburten in Deutschland nur noch halb so hoch wie 1964, dem geburtenstärksten Jahrgang der Baby-Boomer.

Deutschland schrumpft

Deutschland wird also schrumpfen – daran ändert auch die Zuwanderung kaum etwas. Der Immobilienwirtschaft bleibt nichts anderes übrig, als nüchtern die Fakten zu analysieren und Schlussfolgerungen zu ziehen. Klar ist: Der demografische Wandel hat sowohl auf den Wohnungsbau als auch auf den Gewerbebau Auswirkungen. Hier soll der Fokus auf den wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen liegen.

Der steigende Anteil älterer Menschen wird eine veränderte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt mit sich bringen. Die Zahl der Über-65-Jährigen wird bis 2030 im Vergleich zu 2014 um 28 Prozent steigen, bei den Über-80-Jährigen sind es sogar 38 Prozent mehr. Doch die neuen Alten werden oftmals jung gebliebene Alte sein. Sie entwickeln eine andere Erwartungshaltung gegenüber den Jahren, die vor ihnen liegen und planen eine andere, aktivere Lebensgestaltung als die Generationen vor ihnen. Zudem sind sie stärker zu Veränderungen bereit. Sie stellen sich bewusster auf die Lebensphase ein, die vor ihnen liegt, und entwickeln dabei einen starken Gestaltungswillen. Auch zu einem Umzug in eine passendere Wohnform sind sie bereit.

Neue Bedürfnisse im Alter

Selbstverständlich ist das nur ein Trend und gilt nicht für alle älteren Menschen. Doch der Anteil der Älteren, die aktiver leben, steigt immer mehr – zunächst bei Menschen mit höherer Bildung und höherem Einkommen. Einige ziehen auf das Land, weil sie dort die Ruhe und/oder die geringeren Preise schätzen. Andere wollen in die Stadt, um in den Genuss einer besseren Vorsorgungslage und eines höheren Freizeitangebots zu kommen. Und weiterhin gibt es Menschen, die in Urlaubsregionen ziehen, weil sie die attraktiven Lebensumstände zum Dauerzustand machen möchten.

Nach wie vor gilt aber, dass die meisten den Wunsch haben, in ihrer gewohnten Atmosphäre alt zu werden. Oft ist das das Heim, in dem sie ihre Kinder großgezogen haben. Aus dem Familiendomizil ist ein Zwei-Personen-Haushalt geworden, weil die Kinder ausgezogen sind. Die Verlängerung der Lebenserwartung geht oft mit einem weiteren Schritt einher – dem Verlust des Lebenspartners. Aus dem Zweipersonenhaushalt wird ein Singlehaushalt. Dem Wunsch, in den gewohnten vier Wänden zu bleiben, steht dann die Überlegung gegenüber, dass die Wohnung zu groß, zu aufwendig im Unterhalt und zu einsam geworden ist.

Allerdings gibt es auch hier einen möglichen gegenläufigen Trend. Denn die Lebenserwartung der Männer steigt mit der Generation, die nicht mehr am Zweiten Weltkrieg teilgenommen hat. So kommt es zu einer signifikanten Zunahme der hochbetagten Zweipersonenhaushalte. Von den über-75-jährigen Frauen lebten nach Zahlen des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung 1991 etwas mehr als 20 Prozent in Zweipersonenhaushalten, 2014 waren es knapp 40 Prozent.

Länger gesund

Wie lange Menschen in ihrem gewohnten Lebensumfeld bleiben können, hängt stark von ihrem Gesundheitszustand ab. Insgesamt wird die Zahl der pflegebedürftigen Menschen steigen, weil die stärker betroffenen Altersgruppen größer werden. Doch darüber, wie sich die Wahrscheinlichkeit der Pflegebedürftigkeit und die statistische Dauer dieses Zustands für den Einzelnen entwickeln werden, gibt es unterschiedliche Thesen. Eine ist die Kompressionsthese.

Danach wird die Zeitspanne zwischen dem Eintritt der Pflegebedürftigkeit und dem Tod immer kleiner, weil die moderne Medizin den Ausbruch chronischer Erkrankungen hinauszögern kann. Das heißt: Die Menschen werden nicht nur älter, sie verbringen auch immer mehr Jahre gesund und munter.

Aufgabe der Immobilienwirtschaft

Die demografische Entwicklung wird aber nicht in allen Regionen die gleichen Folgen haben. Deutlich härter wird es ländliche Gebiete treffen. Mit der abnehmenden Bevölkerungszahl erodiert auch die wirtschaftliche Basis für die soziale Infrastruktur – von der Gesundheitsversorgung über Einkaufsmöglichkeiten und den Nahverkehr bis hin zu kulturellen Einrichtungen. Während einzelne urbane Räume durchaus weiter wachsen, schrumpfen entlegene Ortschaften umso mehr.

Die Immobilienwirtschaft muss sich nun fragen, welche Aufgabenfelder sich für sie aus dem demografischen Wandel ergeben. Da ist zunächst der seniorengerechte Umbau von Bestandswohnungen in barrierearme oder barrierefreie Wohnungen, um älteren Menschen einen längeren Verbleib in der eigenen Wohnung und damit ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen. Hinzu kommt – und das ist wohl die größte und schwierigste Herausforderung – die Organisation eines Betreuungs- und Service-Angebots. Denn die Barrierefreiheit allein reicht oft nicht, um den Umzug in die stationäre Pflege zu verhindern. Im Sinne des Betreuten Wohnens bedarf es der Bereitstellung diverser Dienstleistungen für den Bedarfsfall. Erschwert wird diese Aufgabe durch den Fachkräftemangel, der gerade bei Pflegekräften eklatant ist und sich in Zukunft noch verschärfen wird.

Für die Bereitstellung von barrierefreiem Wohnraum gibt es bereits heute ein KfW-Förderprogramm. Allerdings ist die Inanspruchnahme gering. Durchschnittlich werden nur 25.000 Wohnungen pro Jahr gefördert – ein Indiz für die wirtschaftliche Unattraktivität der Maßnahme. Die durchschnittlichen Investitionskosten in diesem Programm liegen bei 19.000 Euro pro Wohnung. Erreicht wird aber nicht die Barrierefreiheit, sondern nur die Beseitigung bestimmter Barrieren.

Barrierefreiheit im Neubau

Deutlich günstiger ist die Barrierefreiheit, wenn sie im Neubau von Anfang an geplant wird. TERRAGON hat in der Studie „Barrierefreies Bauen im Kostenvergleich“ die Rahmenbedingungen sowie die Mehrkosten für das Barrierefreie Bauen untersucht und ist zu einem überraschenden Ergebnis gekommen: Barrierefreiheit ist im Neubau eine Frage der Konzeption und nicht der Kosten, denn bei einer entsprechenden Planung durch Experten entstehen Mehrkosten, die nur einen Bruchteil der Gesamtbaukosten ausmachen.

Die Mehrkosten, mit denen Bauherren bei guter Planung für die volle Barrierefreiheit rechnen müssen, liegen bei 1,27 Prozent der reinen Baukosten. Kostenbewusstere Bauherren können auch leichte Abstriche machen und dennoch Ergebnisse erzielen, die als barrierefrei anzusehen sind. In diesem Fall lassen sich die Mehrkosten auf 0,53 Prozent der reinen Baukosten drücken. Werden die Mehrkosten nicht an den reinen Baukosten, sondern an den Gesamtinvestitionskosten gemessen, sinken sie sogar auf 0,83 beziehungsweise 0,35 Prozent.

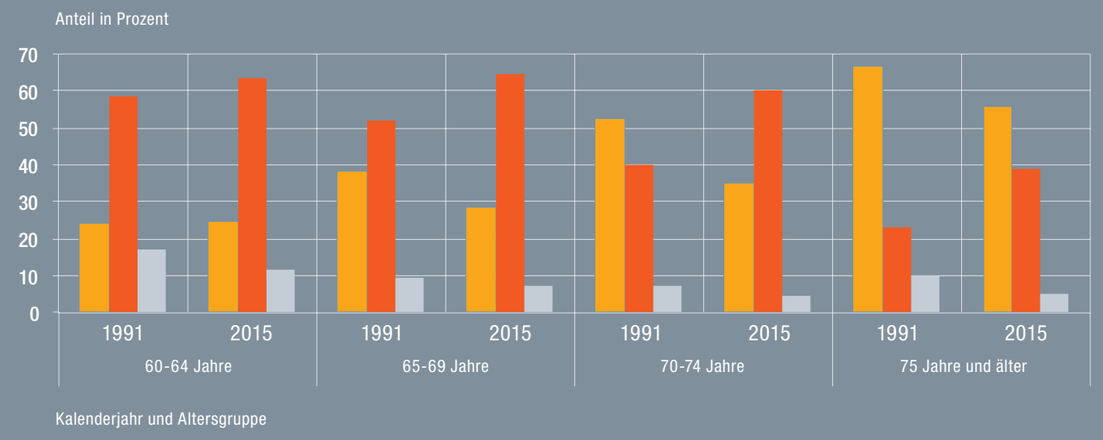
Fazit der Studie: Im Neubau ist heute aufgrund der geringen Mehrkosten kaum nachvollziehbar, warum überhaupt noch Wohnraum geschaffen wird, der nicht barrierefrei oder barrierearm ist. Zudem entsteht dabei ein zusätzlicher Komfort, der auch für junge Menschen – etwa bei Sportverletzungen oder mit Nachwuchs – viele Vorteile bietet und obendrein die Chancen für eine Vermietung künftig erheblich steigert. Die barrierefreien Wohnungen sind deshalb keineswegs nur für ältere Menschen attraktiv.

Einbettung in Quartiere

Eine ebenso große Herausforderung ist die Entwicklung altersgerechter Quartierskonzepte – das gilt sowohl für den Neubau als auch für den Bestandsumbau. Das Ziel muss die altersgerechte Vielfalt in Quartieren sein. In einem Mix aus unterschiedlichen Wohn- und Versorgungsformen, der den unterschiedlichen Lebenssituationen hochbetagter Menschen entspricht, gehören neben barrierenfreie Wohnungen mit und ohne Service auch Wohngemeinschaften, die selbst organisiert oder auch von Betreibern angeboten werden sowie stationäre Pflegeheime, Pflegewohnungen mit ambulanter Versorgung, Tagespflege-Einrichtungen, Sozialstationen und Nachbarschaftscafés.

Es fragt sich nur, wer für die Entwicklung und Organisation dieser Quartierskonzepte zahlt. Eigentlich gehört beides in den Aufgabenbereich der Kommunen. Doch denen fehlt das Geld dafür. Im Gegensatz zur marktwirtschaftlich organisierten Wohnungswirtschaft profitiert die öffentliche Hand jedoch unmittelbar von altersgerechten Quartierskonzepten, weil so die teure stationäre Pflege hinausgezögert oder verhindert werden kann. Große Wohnungsunternehmen könnten daher nur auf freiwilliger Basis an der Finanzierung der Quartiersorganisation beteiligt werden – ein wackliges Fundament. Erwägenswert ist daher, einen Teil der Grundsteuer für diese Aufgabe zu verwenden. Dieser Ansatzpunkt würde zwar zu einer Erhöhung der Grundsteuer und damit der Mieten führen, angesichts der steigenden Lebensqualität in den Quartieren erscheint das jedoch akzeptabel.

Frauen ab 60 Jahren in Privathaushalten* nach Haushaltsgröße in Deutschland, 1991 und 2015



Haushalte mit 1 2 3 und mehr Person(en)
* Privathaushalte am Haupt- und Nebenwohnsitz

Datenquelle: Statistisches Bundesamt Mikrozensus, Berechnungen: BiB

Die Initiative „WohnenPlus“

Auf die Problematik hat auch der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) in einem Positionspapier aufmerksam gemacht. Mit der Initiative „WohnenPlus“ aus dem Jahr 2016 schlägt der ZIA eine Aufstockung der jährlich 50 Millionen Euro vor, die als Bundesmittel in das KfW-Programm „Altersgerecht umbauen“ fließen. Zudem will er durch Stiftungen Infrastruktur im sozialen Umfeld für ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden schaffen. Ehrenamtliche gesellschaftliche Solidarität soll stärker gefördert werden, um die Kosten der Pflege zu senken. Zusammen mit einer Ausweitung des barrierefreien Neubaus können die Umsetzungen dieser Vorschläge die Demografie-Probleme auf dem Wohnungsmarkt erheblich lindern.

Schrumpfende Regionen

Ein schwerwiegendes Problem ist auch das Schrumpfen vieler ländlicher Regionen. Doch die Gemeinden müssen nicht zwangsläufig ungebremst ausbluten. Es gibt schon heute gute Beispiele dafür, wie Orte durch bürgerschaftliches Engagement wieder an Attraktivität gewonnen haben. In jedem Fall ist wichtig, die Schrumpfungstendenzen zu dämpfen und zu verlangsamen, um Anpassungsmaßnahmen in einer für die Bevölkerung akzeptablen Weise bewältigen zu können. An dieser Stelle ist auch die Immobilienwirtschaft gefordert, schließlich hat sie mit dem Wert der Immobilien auch viel zu verlieren. Möglichkeiten bestehen beispielsweise in der kreativen Umnutzung von überflüssig gewordenen Schulen, im altersgerechten Bestandsumbau und in einem ergänzenden Neubau, um vielfältige Angebote für das Wohnen im Alter realisieren zu können.

Dr. Michael Held ist Geschäftsführender Gesellschafter der TERRAGON INVESTMENT GmbH.

Dieter Bullinger

Wachstumspotenziale durch Redevelopment

Neues Leben im Bestand von Flächen und Gebäuden

Seit vor 45 Jahren der erste Bericht des Club of Rome erschien, wissen wir, dass man mit natürlichen, endlichen Ressourcen sorgfältig umgehen soll: möglichst wenig und vor allem wenig neue verbrauchen und gebrauchte möglichst wiederverwerten, um sie neu nutzen zu können. Erst allmählich rückt ins Bewusstsein der breiteren Öffentlichkeit, dass auch Grund und Boden zu den nicht vermehrbaren Rohstoffen gehören.

Daraus folgt, den Flächenverbrauch dadurch zu reduzieren, dass man vorhandene Flächen und Gebäude stärker als bisher erneut nutzt, nachdem die ursprüngliche Nutzung entfallen ist. Flächensparen und verdichtetes Bauen durch Wiedernutzung im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungs- und stärkeren Innenentwicklung wirkt der weiteren Zersiedelung entgegen und ist möglicherweise auch ein Weg aus der zunehmenden Knappheit an ökologischen Ausgleichsflächen.

Für die Bau- und Immobilienwirtschaft wird neben der Neuentwicklung von Gebäuden „auf der grünen Wiese“ die Wiedernutzung (bzw. die Verlängerung der Nutzungsdauer) von Bestandsobjekten immer wichtiger. Begriffe wie Redevelopment und Bauen im Bestand rücken immer stärker ins Bewusstsein aller im weitesten Sinne mit der Bauwirtschaft und Stadtplanung Befassten.

Redevelopment: Neue Nutzungen in vorgenutzten Gebäuden und Flächen

Beim Redevelopment geht es um Grundstücke und Gebäude, die schon vorhanden sind, bei denen aber die bisherige Nutzung weitgehend oder vollständig entfallen ist (z.B. ehemalige Gewerbe- und Industriebetriebe) und die einer neuen, aber andersgearteten Nutzung zugeführt werden sollen (z.B. Einkaufszentrum, Hotel, Büro, Wohnungen, gemischt genutzte Objekte).

Unter einem Immobilien-Redevelopment ist demnach die Entwicklung (und anschließende bauliche Realisierung) eines Immobilienvorhabens auf Grundstücken (ausgenommen landwirtschaftliche Flächen oder „unberührte“ Natur) und in Gebäuden zu verstehen, die bereits heute oder in naher Zukunft nicht mehr ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden. Bei diesen Immobilien ist also die bisherige Nutzung weitestgehend oder bereits vollständig entfallen, sie sollen durch Umbau der bestehenden Gebäude (oder ggf. Abriss und Neubau) einer neuen, andersgearteten Nutzung zugeführt werden. Ein Immobilien-Redevelopment bezieht sich also regelmäßig auf bestehende Grundstücke und Gebäude, die in der Vergangenheit bereits (z.B. industriell, kirchlich, militärisch) genutzt wurden oder immer noch (zumindest teilweise) genutzt werden, die aber durch einen bereits aktuell vorhandenen (teilweisen oder vollständigen) oder durch einen voraussichtlich kurzfristig eintretenden und möglicherweise länger andauernden Leerstand und völligen Entfall der bisherigen Nutzung bedroht sind. Charakteristisch für ein Redevelopment ist die Absicht, die Liegenschaften für neue, mit der bisherigen Nutzung nicht verwandte Nutzungen baulich umzugestalten.

Um einem länger andauernden Leerstand und völligen Entfall der Nutzung von Immobilien entgegenzuwirken und gleichzeitig marktgängige Immobilienprojekte zu realisieren, bestehen grundsätzlich zwei, teilweise miteinander kombinierbare Möglichkeiten:

Einerseits der Abriss obsoleter, nicht mehr genutzter Gebäude (z.T. verbunden mit Boden-Dekontaminierungen) mit einem darauffolgenden Neubau neuer Gebäude für andere Nutzungen, zum anderen der Erhalt nicht mehr genutzter bzw. akut leerstandsbedrohter Gebäude durch Investitionen in die Bestandsobjekte (unter Berücksichtigung von Anforderungen des Denkmalschutzes, des Brandschutzes, der energetischen Sanierung etc.), ebenfalls auf eine neue Nutzung zielend.

Damit soll neben einer flächen- und ressourcensparenden Wieder- und Weiternutzung bestehender Immobilien auch eine Aufwertung des vorhandenen Bestandes an Grundstücken und Gebäudesubstanz sowie eine neue wirtschaftliche Zukunft und lohnenswerte marktliche Verwertung der Immobilien erreicht werden.

Allerdings sind Umgestaltungen des Flächen- und Gebäudebestandes mit vielerlei, schwer vorhersehbaren Risiken verbunden, insbesondere Qualitäts-, Kosten- und Terminrisiken (z.B. belastete Böden, verbaute Schadstoffe, einsturzgefährdete Bausubstanz, nicht ordnungsgemäße Bauausführung etc.). Deshalb sind auf derartige Redevelopments die Erfahrungen aus der Projektentwicklung von neuen Immobilien, welche erstmalig auf einer von Bebauungen und Nutzungen bislang freien, sozusagen jungfräulichen Fläche neu entstehen, zwar weitgehend, aber oftmals nicht 1:1 übertragbar.

Treiber für Redevelopments

Damit Flächen und Gebäude, die sich nicht mehr wirtschaftlich effizient nutzen lassen und die sich deshalb abrupt oder sukzessiv leeren, nicht längerfristig ungenutzt bleiben, um also den Verfall von Bausubstanzen und Immobilienwerten zu verhindern oder zu beenden, braucht es einerseits auf Seiten des Immobilieneigentümers einen wirtschaftlichen Zwang oder finanziellen Anreiz zur Verwertung. Zum anderen sind günstige städtebauliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen erforderlich ebenso wie eine nachfragegerechte Nutzungsidee mitsamt dahinterstehenden Menschen, die diese Nutzungsidee in ein wirtschaftlich und technisch machbares Redevelopment-Projekt umsetzen. Letztlich bestimmt die Marktsituation, ob die Neunutzung von Bestandsimmobilien funktioniert – mit

oder ohne öffentliche Finanzierungen, ohne die insbesondere die kulturelle Nachnutzung bestehender Gebäude meist nicht möglich ist.

Durch entsprechende bauliche Maßnahmen kann dann das Verbesserungspotenzial des Immobilienbestandes gehoben werden; die wirtschaftliche und technische Nutzungsdauer der Objekte beginnt von vorn. Kann das Projekt erfolgreich abgeschlossen werden, beginnt ein neuer Lebenszyklus der Immobilien, verbunden mit einer Wertsteigerung der Objekte und einer Neupositionierung am Markt. Und letztlich kann damit auch die Attraktivität einzelner, von „brownfield"-Entwicklungen bedrohter Stadtbereiche gesteigert werden; positive Auswirkungen auf das Stadtbild sowie die Belebung öffentlicher Räume sind erwartbar.

Beispiele für Redevelopments

Nur ein Beispiel von vielen für Redevelopments auf größeren Flächen – weitgehend ohne Erhalt von Bestandsgebäuden – ist die Entwicklung der Neuen Mitte mit dem Einkaufszentrum Centro und weiteren Unterhaltungs-und Freizeiteinrichtungen wie z.B. einem Musicaltheater auf einem Teil des 143 Hektar großen Geländes des ehemaligen Eisenverarbeitungs-, Stahl- und Maschinenbauunternehmens Gutehoffnungshütte in Oberhausen (D). Ähnlich verhält es sich bei der Entwicklung von Einkaufszentren (teilweise mit weiteren Nutzungen wie Hotels, Museen, Büros etc.) auf anderen ehemaligen Industriearealen, allerdings unter weitgehendem Erhalt von Bestandsbauten, z.B. bei der früheren Textilfabrik Manufaktura in Lodz (PL), bei der Umgestaltung der ehemaligen Fiat-Autofabrik Lingotto in Turin (I) oder der Neunutzung der Gasometer-Objekte in Wien (A) und dem Umbau einer ehemaligen Papierfabrik in Zürich (CH) – Sihlcity.

Zu den spektakulärsten Redevelopments gehört sicher die vor kurzem fertiggestellte Elbphilharmonie in Hamburg (D), die als Konzerthaus (mit ergänzenden Wohnungen und einem Hotel) auf dem Baukörper eines ehemaligen Hafen-Lagerhauses (Kaispeicher A) errichtet wurde. Gerade dieses Objekt kann auch als Beispiel dafür dienen, welche planerischen, technischen, organisatorischen und rechtlichen Risiken solche Redevelopments mit sich bringen können und welche enormen Kostenfolgen dies haben kann.

Was Redevelopments erleichtern könnte

Einem Redevelopment können vielfältige Hindernisse im Wege stehen. Neben finanziellen und technischen Problemen sind insbesondere diverse Rechtsvorschriften (z.B. aus den Bereichen Bauplanung, Denkmalschutz, Energieeinsparung, Altlasten, Brandschutz, Umweltschutz, Steuern) daraufhin zu prüfen, inwieweit sie die Umsetzung von Redevelopment-Projekten erschweren.

Bei Redevelopments kann auch eine Arbeitshilfe der gif (Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung) hilfreich sein: „Redevelopment – Leitfaden für den Umgang mit vorgenutzten Grundstücken und Gebäuden" (erschienen im Januar 2016, gratis zu bestellen unter www.gif-ev.de/onlineshop/detail/302). Neben einer Definition verschiedener Begriffe und der Darstellung besonders zu beachtender Fallstricke beim Bauen im Bestand liefert der Leitfaden eine Checkliste für das Vorgehen im Redevelopment-Prozess und stellt damit für alle mit derartigen Fragen Befassten eine nützliche Arbeitshilfe zur Ertragssteigerung und Risikominimierung bei vorgenutzten Immobilien dar.

Dieter Bullinger ist Geschäftsführer der debecon GmbH.

Christine Hager | Iris Schöberl

Zukunft des Handels in der Stadt

Der sichtbare demografische Wandel und der beständig wachsende Anteil des Onlinehandels sorgen für Frequenzverluste im stationären Einzelhandel. In deren Folge haben die Händler vor Ort spürbare und wachsende Umsatzverluste zu verzeichnen.

Ein zukunftsfähiger Einzelhändler muss Omnichannelhandel beherrschen. Seine stationäre Handelsfläche muss er daher so managen und betreiben können, dass die Verschneidung der Vertriebswege reibungslos funktioniert und er dem Kunden alle Möglichkeiten zum Erwerb seiner Waren (online und offline) bieten kann. Dazu ist es notwendig, seine bestehende stationäre Fläche den digitalen Anforderungen anzupassen. Gemeinsam wollen wir durch einen intensiven Diskurs, die Rahmenbedingungen des Handels in Städten zukunftsfähig gestalten, um so einen wichtigen Beitrag zur Stärkung, Förderung und dem Erhalt lebendiger Innenstädte und sonstiger Handelsstandorte zu leisten.

Unser Selbstverständnis

Der Marktplatz ist der Ursprung der Stadt. Moderne Handelszentren und Stadträume bieten die Plattform für Kommunika- und gesellschaftlichen Diskurs. Erfolgreicher Handel stärkt die Stadt und ist entscheidend für die nachhaltige Lebensqualität der Menschen.

Shopping Center, Fachmarktzentren und andere große Handelsimmobilien sind Teile unserer modernen Städte und schaffen Raum für abwechslungsreichen, lebendigen Handel, sie gehören heute zu den beständigen Marktplätzen. Der Handel in den Städten ist eine der wichtigsten Säulen unserer Volkswirtschaft und bietet den Menschen in verschiedenen Formaten viele qualifizierte Arbeitsplätze.

Unsere Positionen zur Zukunft des Handels in der Stadt

Die Geschichte des Handels in Städten ist ursächlich mit den sich stetig veränderten Wünschen und Bedürfnissen der Menschen verbunden. Die deutsche Shopping Center- und Handelsimmobilienbranche ist ein sichtbares Ergebnis eines ständigen Entwicklungsprozesses im Wettbewerb der Vielfalt des Handels. Ein hohes Maß an gesellschaftlicher und gesetzlicher Regulierung hat die Entwicklung bis heute begleitet und geprägt. Um zukunftsfähige und gute Handelsflächen in unseren Städten zu erhalten und zu schaffen, bedarf es insbesondere vor dem Hintergrund der Digitalisierung, der Unterstützung des Handels, um besonders den kommenden Anforderungen des internationalen Wettbewerbs standhalten zu können. Dies umfasst nicht nur die Verbesserung der digitalen Kompetenz und den Aufbau einer leistungsfähigen digitalen Infrastruktur. Der Handel reagiert auch mit hohen Investitionen in das Einkaufserlebnis, um den Kunden einen stationären Mehrwert zu bieten. Hieraus entstehen auch städtebaulich gewollte Synergien bezüglich der Attraktivität und Atmosphäre der Innenstädte, der Stadtteilzentren und verkehrsgünstiger Handelsstandorte.

Innenstadtentwicklung

Eine lebendige Innenstadt ist die Basis für eine gesunde und gesellschaftlich multifunktionale Stadt. Zur Stärkung der Innenstadt sollten Kommunen und Städte mit bestehenden und

neuen Förderprogrammen unterstützt werden, um durch eigenes Engagement den stationären Innenstadthandel auf dem Weg zum Omnichannelhandel aktiv zu begleiten. Mit der Digitalisierung werden Fragen der städtebaulichen Gestaltung sowie Baukultur zu entscheidenden Wettbewerbsfaktoren in der Gunst um den Kunden.

Planungsrecht

Der Neubau, das Refurbishment oder die Erweiterung einer Handelsimmobilie ist ein mehrjähriger, komplexer und sehr aufwendiger Prozess. Besonders das Refurbishment von älteren Shopping Centern und anderen Handelsimmobilien stellt eine wachsende Herausforderung für die Immobilienwirtschaft und insbesondere den Eigentümern von Einzelhandelsflächen in den Innenstädten dar. Eine attraktive und zeitgemäße Handelslandschaft in Innenstädten ist aber von existenzieller Bedeutung für jede Stadt. Die Schnelligkeit der Planungs- und Genehmigungsprozesse durch die beteiligten Behörden und Institutionen muss vor diesem Hintergrund deutlich ansteigen, um einen marktgerechten und zukunftsfähigen stationären Omnichannelhandel in den Städten realisieren zu können.

Faire Wettbewerbsbedingungen für den stationären Einzelhandel kann das Planungs-, Bau- und Genehmigungsrecht schaffen, wenn es bestehende regulative Einschränkungen und die damit einhergehenden Auswirkungen in Städten erkennt und dies bei raumordnerischen Vorgaben überregional und regional berücksichtigt sowie einzelfallbezogene, kommunale Entscheidungsfreiräume stärkt. Dazu müssen die Bestimmungen der Musterbauordnung in Hinblick auf ihre Aktualität und Sinnhaftigkeit überprüft werden. Eine kritische und konstruktive Überprüfung der gesetzlichen Regulierungen zugunsten einer zeitgemäßen und sinnvollen Vereinfachung der städtischen Handelsplanung (insbesondere der Innenstadt-Planung) ist nun ebenso die zentrale Aufgabe aller Beteiligten.

Infrastruktur

Der stationäre Einzelhandel ist auf eine möglichst optimale Infrastruktur, auf eine Stadt der kurzen Wege angewiesen. Die verkehrliche Erreichbarkeit der Innenstädte muss nachhaltig sichergestellt werden. Hierbei gilt es, Parkraumbewirtschaftung und Lieferverkehre gleichmäßig zu berücksichtigen. Ein fairer Wettbewerb um den Kunden erfordert Gleichberechtigung für den stationären Handel und somit eine intensive Diskussion über ausreichend kostenfreie Kurzzeitparkzonen sowie zu hohe Stellplatzablösebeiträge, die sich verteuernd auf Einzelhandelsstandorte auswirken.

Sortimentsbeschränkungen

Sortimentsbeschränkungen sind häufig nicht aktuell und stellen daher vielerorts eine nicht mehr zeitgemäße Einschränkung des stationären Einzelhandels dar. Die Listen der innenstadtrelevanten Sortimente sollten in Zusammenhang mit den Einzelhandelskonzepten und in Abstimmung u.a. mit den Handelsverbänden laufend fortgeschrieben und einer Prüfung im Einzelfall unterzogen werden (idealerweise alle zwei Jahre). Dabei müssen sich diese Listen an den jeweiligen kommunalen Gegebenheiten orientieren und dürfen sich nicht nur auf den Status Quo beziehen. Stattdessen ist der gewünschte Sortimentsmix als Zukunftsbild der Innenstadt und der weiteren dezentralen Handelsstandorte abzubilden.

Verkaufsflächengröße

Die geeignete Verkaufsflächengröße ist entscheidend für ein attraktives Warenangebot und somit für den Erfolg des Einzelhändlers. Zur Stärkung des stationären Einzelhandels – auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels – sollten die Kommunen bei der Aufstellung von Einzelhandelskonzepten und im Rahmen der Bauleitplanung dem stationären Einzelhandel im Sortiment flexiblere, maßstäbliche, im Einzelfall größere und damit auf Dauer wettbewerbsfähige Verkaufsflächen zubilligen. Dies kann dazu beitragen heute weniger attraktive und leerstandsbedrohte Flächen wieder zu reaktivieren. Gleiches gilt für die Beurteilung nach den raumordnerischen Vorschriften der Länder und bei der Genehmigung von Einzelvorhaben nach § 34 BauGB.

Öffnungszeiten

Die bestehende Regulierung der Öffnungszeiten im stationären Einzelhandel widerspricht den heutigen Einkaufswünschen der Kunden. Der stationäre Einzelhandel muss, gemäß seiner gesellschaftlichen Relevanz und Bedeutung, in die Lage versetzt werden, dem Sonntagseinkaufswunsch der Bürger besser gerecht zu werden, als es heute der Fall ist. Das Einkaufserlebnis ist das stärkste Pfund des stationären Händlers. Daher sollten die Unternehmen die Chance bekommen, an zehn Sonntagen im Jahr ihre Kunden mit Events und Sonderaktionen zu begeistern.

Umweltschutz

Handelsimmobilien haben in den letzten Jahren beim Umweltschutz außerordentliche Fortschritte gemacht. Die energetischen Einsparungen sind enorm und haben inzwischen häufig die Grenze des wirtschaftlich Machbaren erreicht, zuweilen auch die des technisch Möglichen. Auch beim Recycling sucht der Professionalitätsgrad der Branche seines Gleichen. Für die zukünftige politische Regulierung gilt es, die technischen Besonderheiten von Handelsimmobilien zu berücksichtigen – was etwa die Notwendigkeit von Kühlung statt Heizung betrifft – und die Unternehmen in ihrer bestehenden Vorreiterrolle zu unterstützen.

Die Zukunft

Große und kleine Handelsimmobilien verstehen sich mehr denn je als Motor der Stadtentwicklung, in dem sie den Menschen Räume erhalten, um Gesellschaft zu leben. Der stationäre Handel, ob in Shopping Centern, Fachmarktzentren oder Innenstädten, bietet moderne, vielseitige Marktplätze der Stadt mit guten Voraussetzungen, Online und Offline erfolgreich zu verbinden.

Christine Hager ist Geschäftsführerin der redos retail GmbH und Vorstand des German Council of Shopping Center e.V. (GCSC).

Iris Schöberl ist Geschäftsführerin der BMO Real Estate und Partners und Vorsitzende des ZIA-Ausschusses Handel und Kommunales.

Stephan Kohler

Klimaschutz und Energiewende

Die Immobilienwirtschaft als Vorreiter

Die Immobilien in Deutschland spielen mit einem Anteil von rund 40 Prozent am Energieverbrauch sowie von rund 20 Prozent bei den CO_2-Emissionen eine wichtige Rolle bei der Umsetzung der Energiewende und bei der Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung. Dass die Gebäudebesitzer und die Immobilienwirtschaft sich dieser Verantwortung bewusst sind und sie aktiv wahrnehmen, kann anhand der Vergangenheit gut nachgewiesen werden.

Während die gesamten CO_2-Emissionen in Deutschland von 1990 bis zum Jahr 2014 nur um 27 Prozent gesenkt wurden, und damit noch deutlich von dem von der Bundesregierung beschlossenen 40 Prozent Reduktionsziel für das Jahr 2020 entfernt sind, wurden im Gebäudesektor die CO_2-Emissionen bis zum Jahr 2014 bereits um 43 Prozent reduziert. Der Immobilienwirtschaft ist aber bewusst, dass sie sich auf diesem bisherigen Erfolg nicht ausruhen kann und darf, sondern Strategien entwickeln muss, um die Zielwerte für das Jahr 2030 und 2050 zu erreichen. Bis zum Jahr 2030 sollen die CO_2-Emissionen von 119 Millionen Tonnen CO_2 (2014) um rund 50 auf dann rund 70 Millionen Tonnen reduziert werden.

Für die Erreichung dieser Reduktionsziele muss ein gut abgestimmter Instrumentenmix zwischen ordnungsrechtlichen Maßnahmen, Förderprogrammen und Maßnahmen der Gebäudebesitzer und Investoren entwickelt werden. Dabei sollte die oberste Maxime sein, so viel Ordnungsrecht wie nötig und so viel Markt wie möglich. Dieser Grundsatz wurde und wird von der Politik nicht umgesetzt, mit dem Ergebnis, dass die Gesetze und Verordnungen immer komplizierter und verwirrender werden, was die Umsetzung durch die jeweiligen Akteure sehr erschwert. So wird z.B. in der Energieeinsparverordnung (EnEV) immer noch mit Primärenergiefaktoren gearbeitet, obwohl doch die CO_2-Reduktion in den Fokus gestellt werden sollte, was auch die Immobilienwirtschaft fordert.

Die im Koalitionsvertrag vereinbarte Zusammenführung von Energieeinspargesetz (EnEG), EnEV und dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in ein Gesetz ist nicht realisiert worden, obwohl dies zu einer wesentlichen Vereinfachung geführt hätte. Auch die Einführung einer steuerlichen Förderung von Energieeinsparmaßnahmen im Gebäudebereich ist nicht umgesetzt worden, obwohl es als sehr wirksames Instrument in allen Programmen genannt wurde.

Angesichts dieser unbefriedigenden Situation haben sich die immobilienwirtschaftlichen Verbände dazu entschlossen, eigene Vorschläge für die Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erarbeiten und sie der Politik zur Umsetzung vorzuschlagen. Wichtige Empfehlung an die Politik ist dabei, dass der Versuch der detaillierten Feinsteuerung aufgegeben wird, was bisher auch wenig erfolgreich war, und insbesondere im Gebäudebestand nicht umsetzbar ist. Die Politik sollte sich darauf konzentrieren, den Immobilienbesitzern einen CO_2-Reduktionspfad vorzugeben, den sie in Fünf- oder Zehnjahresschritten zu erfüllen haben. Für die Erreichung der Ziele ist die Möglichkeit einer technologieoffenen Systemoptimierung dringende Voraussetzung. Damit hat der Gebäudebesitzer die Möglichkeit, je nach Gebäudetyp und unter Beachtung der spezifischen Situation die Maßnahmen auszuwählen, mit denen er die effizienteste CO_2-Reduktion erzielt. Dabei wird natürlich akzeptiert, dass ein gewisser Energieeffizienzstandard für die Gebäudehülle erfüllt wird, z.B. der, der in der EnEV 2016 definiert wurde. Bisher konzentriert sich die Politik bei ihrer Effizienzpolitik sehr stark auf die Errichtung oder Sanierung von Gebäuden, also auf die Investition in Technik. Dabei wird aber vernachlässigt, dass auch ein erhebliches Effizienzpotenzial während des Betriebs des Gebäudes realisiert werden kann. Studien weisen bis zu 30-40 Prozent an Einsparpotenzial aus, die durch ein gutes Gebäudemanagement realisiert werden kann. Deshalb wäre neben der Förderung von Investitionen auch die der Betriebsoptimierung eine sinnvolle Maßnahme.

Weiterhin müssen neben der gebäudescharfen Bilanzierung zukünftig auch Quartierskonzepte sowie Smart City-Lösungen anerkannt werden, wodurch sich weitere effiziente Lösungsoptionen eröffnen. Der Einsatz von biogasbetriebenen Blockheizkraftwerken zur Strom-, Wärme- und Kälteerzeugung wird dadurch wirtschaftlicher, aber auch die Abwärmenutzung von Gewerbe- oder Industriebetrieben.

Eine besondere Bedeutung kommt dem Thema Sektorkoppelung zu, bei der es insbesondere um die Integration der Stromerzeugung aus Photovoltaik- und Windkraftwerken geht. Die Wärme-, Kälte- und Stromnachfrage in den Gebäuden eignet sich sehr gut für die Aufnahme der flukturierenden und nicht immer bedarfsgerechten Stromerzeugung aus PV- und Windkraftwerken. Power to Heat, Power to Cool oder die Nachfragesteuerung von elektrischen Anwendungen in Gebäuden, das sogenannte Demand Side Management (DSM), bietet viele Optimierungsmöglichkeiten. Dabei geht es nicht nur um die Integration von gebäudenahen Stromerzeugungsanlagen wie z.B. Dach-PV-Anlagen, sondern auch um die Stromerzeugung aus Windkraftwerken, die in gebäudefernen Gebieten stehen. Die Immobilienwirtschaft ist in diesem Zusammenhang dazu bereit, ein transparentes Nachweissystem zu akzeptieren und anzuwenden, um das oftmals von der Politik befürchtete „green washing“ zu vermeiden. Der Einsatz von effizienten digitalen Planungsmethoden und Instrumenten ist ein weiterer wichtiger Schritt für die Erreichung der CO_2-Reduktionsziele,

sowie die Verknüpfung mit einer Innovationsstrategie, die z.B. die Chancen und Möglichkeiten der Digitalisierung heute bietet. Ein weiterer Vorschlag der Immobilienwirtschaft ist die Einführung eines Klima-Cents oder einer CO_2-Steuer, mit der die Wirtschaftlichkeit der CO_2-Reduktionsmaßnahmen gefördert werden kann. Gleichzeitig kann mit den Erträgen ein Innovationsfonds aufgebaut und finanziert werden, mit dem wiederum Effizienzmaßnahmen gefördert werden können.

Die Immobilienwirtschaft hat mit den dargestellten Vorschlägen ein Paket vorgelegt, mit dem die CO_2-Reduktionsziele erreicht werden können. Es schafft die notwendige Flexibilität, die aufgrund der Verschiedenartigkeit der Gebäudetypen, Siedlungsstrukturen und Nutzungsstrukturen dringend erforderlich ist. Die Immobilienbranche erkennt die Klimaschutzziele der Bundesregierung an und ist zur aktiven Mitwirkung an der Erarbeitung einer Umsetzungsstrategie bereit. Sie fordert aber auch ein, dass die Politik die gleichen Maßstäbe an die Realisierung der CO_2- und Energieeffizienzziele in den öffentlichen Gebäuden stellt wie an private Gebäudebesitzer. Staatliche Gebäude, egal ob auf kommunaler, Länder- oder Bundesebene, müssen als Vorreiter die wirtschaftlichen CO_2-Einsparmaßnahmen konsequent umsetzen und somit als Vorbild dienen.

Wir wissen heute aber auch sehr genau, dass wir die vollständige Dekarbonisierung der Volks- bzw. Immobilienwirtschaft nicht mit den heute im Einsatz befindlichen Technologien schaffen werden. Deshalb kann mit der von der Immobilienwirtschaft vorgeschlagenen Strategie ein Milliardenmarkt mobilisiert werden, der viele qualifizierte Arbeitsplätze schafft sowie die Entwicklung von vielen innovativen Technologien und Dienstleistungen.

Stephan Kohler ist Geschäftsführer der EnergieEurasia GmbH.

Prof. Dr. Norbert Fisch | Tobias Nusser

Energie und Klimaschutz im Gebäudesektor – ganzheitlich und technologieoffen gedacht!

Weitere Verschärfung der Energiestandards – sinnvoll für Wirtschaftsimmobilien?

Klimaschutz und die Reduzierung des Ressourcenverbrauchs sind für die gesamte Gesellschaft eine enorme Herausforderung und eine der drängendsten Aufgaben auf der politischen Agenda. Die Immobilienwirtschaft ist hier besonders gefordert. Im Gebäudebestand und beim Neubau soll die Ökobilanz durch politische Auflagen wie den Klimaschutzplan 2050 und die Novellierung des Energieeinsparrechts verbessert werden. Dabei stellt sich grundlegend die Frage, ob die angestrebten Klimaschutzziele im Gebäudebereich mit weiterer Verschärfung der Energiestandards oder mit alternativen Maßnahmen (z.B. Betriebsoptimierung) effizienter zu erreichen sind.

Am 14. November 2016 hat das Bundeskabinett den Klimaschutzplan 2050 beschlossen. Der Klimaschutzplan gibt Orientierung auf dem Weg zur Erreichung der nationalen und internationalen Klimaschutzziele der Bundesregierung. Zentrales Element ist der klimaneutrale Gebäudebestand bis zum Jahr 2050. Im Rahmen der Weiterentwicklung der energetischen Standards steht die Neuorientierung bzw. Zusammenlegung der Energieeinsparverordnung (EnEV) mit dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) zum Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) auf der Tagesordnung. Dieser Schritt ist notwendig, da unter anderem die bestehende EnEV in Verbindung mit der DIN 18599 einen zu hohen Komplexitätsgrad besitzt und die darin genannten Zielgrößen, wie die Primärenergie, in der Praxis kaum zu vermitteln sind.

Die zukünftigen Energiestandards müssen daher einem zielgerichteten, ganzheitlichen und technologieoffenen Ansatz entsprechen. Es ist notwendig die Bilanzgrenzen der Bewertung von Gebäuden zu erweitern und die nutzerspezifischen Strombedarfe einzubeziehen. Eine Änderung der Kennwerte bei der Bewertung von Gebäudestandards ist erforderlich, um diese in Einklang mit dem nationalen Ziel der Klimaneutralität bringen zu können.

Studie zur Wirtschaftlichkeit

Aus diesem Grund hat der ZIA das Steinbeis-Transferzentrum für Energie-, Gebäude- und Solartechnik (Leitung Univ. Prof. Dr.-Ing. M. Norbert Fisch), in Stuttgart mit einem Wirtschaftlichkeitsgutachten beauftragt. Das Gutachten hat für unterschiedliche Typologien von Wirtschaftsimmobilien die erforderlichen baulichen und technischen Maßnahmen einer möglichen Verschärfung der EnEV und Einhaltung des EEWärmeG untersucht.

Mit dem Inkrafttreten der EnEV 2016 gelten verschärfte Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden. Für die Nutzungstypologien Bürogebäude, Hotel und Shopping Mall wurden am Beispiel von repräsentativen Typgebäuden die baulichen Anforderungen an die Gebäudehülle für verschiedene Varianten der Energieversorgung explizit berechnet und bewertet. Die zusätzlichen Anforderungen nach dem EEWärmeG sind dabei berücksichtigt und bilden die Grundlage bei der Bewertung des Primärenergiebedarfs und der CO_2-Emissionen. Neben der technischen Machbarkeit wurden insbesondere die Wirtschaftlichkeit und die Reduktionseffizienz (Kostenaufwand/CO_2-Einsparung) analysiert.

Einfluss „Grüner Strom“ auf CO_2-Einsparungen (2050, Bürogebäude)

Quelle: Steinbeis-Innovationszentrum Energie-, Gebäude- und Solartechnik

Ergebnisse des Gutachtens

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zur Erreichung der klimapolitischen Ziele eine alleinige weitere Verschärfung der EnEV im Kontext mit dem EEWärmeG für Wirtschaftsimmobilien nicht zielführend ist. Für bestimmte Nutzungen, z.B. Shopping Malls, hat die Einführung der EnEV 2016 bereits den Grundsatz der Technologieoffenheit verletzt. Die bisherige pauschale Verschärfung der Anforderungswerte der EnEV 2016 und des EEWärmeG führt lediglich dazu, dass bei fossilen Energieträgern eine deutlich verbesserte Qualität der Gebäudehülle erforderlich wird. Signifikante CO_2-Einsparungen resultieren jedoch nicht aus der weiteren Verschärfung des baulichen Wärmeschutzes (EnEV 2016, KfW 55). Größeren Einfluss haben die Wahl des Energieträgers und die lokale Nutzung erneuerbarer Energien. Dies wird noch deutlicher, wenn man über die EnEV-Bilanzierung hinaus den nutzerspezifischen Strombedarf im Kontext einer ganzheitlichen Betrachtung mit einbezieht.

Generell sind Photovoltaik (PV)-Anlagen zur Erreichung der vorgegebenen Ziele von EnEV und EEWärmeG von hoher wirtschaftlicher Relevanz und führen direkt zu einer Reduktion fos-

silen Ressourcenverbrauchs und der CO_2-Emissionen. Durch den Einsatz von PV-Anlagen können bei allen untersuchten Typgebäuden kostenintensive Maßnahmen an der Gebäudehülle reduziert werden. Mit Blick auf das wirtschaftliche Optimum sollten zukunftsfähige Energiestandards dem Grundsatz folgen, die Reduzierung des gesamten Energiebedarfes und die Nutzung von Erneuerbaren Energien gleichwertig zuzulassen. Die verbreitete Meinung „Reduzierung First“ ist überholt, seitdem der Strompreis aus Erneuerbaren unter 10 ct/kWh in Deutschland gefallen ist.

Die von der Bundesregierung im Rahmen der Energiewende angestrebten Ziele sind vor allem durch Betriebsoptimierungen, Effizienzsteigerungen und den konsequenten Ausbau Erneuerbarer Energien in den öffentlichen Wärme- und Stromnetzen erreichbar – Strom- und Gasnetze müssen „Grüner“ werden. Die Abbildung zeigt auf, dass ein zukünftiger, auf Erneuerbaren Energien basierender Strommix zu einer Verdoppelung der CO_2-Einsparungen im Gebäude führen kann.

Die Studie zur Bewertung verschärfter energetischer Anforderungen bei Wirtschaftsimmobilien kommt daher zu mehreren zentralen Erkenntnissen:

- Die Bewertungsgrößen Primärenergie und der spezifische Wärmetransmissionsverlust (H'_T) werden in der Praxis kaum verstanden. Darüber hinaus ist die Referenzgebäudemethodik (EnEV 2016) zur energetischen Bewertung eines Gebäudeentwurfs für Wirtschaftsimmobilien nicht praktikabel.
- Bei einer weiteren Verschärfung der EnEV 2016 ist die Wärmeversorgung nicht mehr mit allen Energieträgern möglich oder stellt unverhältnismäßig hohe Anforderungen an die thermische Qualität der Gebäudehülle. Technologieoffenheit und Wirtschaftlichkeit sind damit nicht gegeben.
- Weitere verschärfte Anforderungen an die thermische Qualität der Gebäudehülle sind nicht zielführend.
- Der Einsatz von Photovoltaik ist zur Erreichung der vorgegebenen Ziele von EnEV und EEWärmeG von hoher wirtschaftlicher Relevanz und schont fossile Ressourcen.
- Mittelfristige CO_2-Ziele im Gebäudebereich erfordern einen höheren „Grünen Strom- und Gasanteil“, insbesondere bei Einbeziehung des nutzerspezifischen Strombedarfs.

Ausblick

Neben diesen zentralen Ergebnissen werden im Gutachten eine Reihe von Empfehlungen gegeben. Darunter fällt die Vereinfachung und Weiterentwicklung von bestehenden Gesetzen und Verordnungen sowie die Einführung eines CO_2-Labels für Gebäude.

Mittelfristig gilt es daher eine Neuorientierung zur Beurteilung der ganzheitlichen Gebäudeperformance im Kontext der Zielsetzung der Bundesregierung (80 Prozent CO_2-Reduzierung bis 2050) herbeizuführen.

Ein CO_2-Label für Gebäude (kg CO_2/(m²*a), das die durch Betrieb, Nutzung und Errichtung verursachten Treibhausgasemissionen berücksichtigt, hilft als Hauptanforderung die relevante klimapolitische Zielgröße CO_2 verständlich und bewertbar zu machen. Die thermische Mindestqualität der Gebäudehülle (H'_T bzw. Umittel Stand EnEV 2016) bleibt weiterhin eine sinnvolle Nebenanforderung.

Der „Klimaschutzplan 2050“ der Bundesregierung gibt ambitionierte Ziele im Bereich von Neubauten und Quartierslösungen vor. Für das Erreichen des klimaneutralen Gebäudebestands sind jedoch die bisherigen Ansätze zu überdenken. Der rechtliche Rahmen sollte im Rahmen einer Neuausrichtung mit dem Fokus auf „Gebäude, Energie und Klimaschutz“ an Konsistenz gewinnen.

Statt Maßnahmen zur Reduzierung von Primärenergie und CO_2-Emissionen im Vorfeld zu fördern, sollte die freiwillige Reduzierung von tatsächlichen CO_2-Einsparungen belohnt werden, dazu ist eine regelmäßige Überprüfung erforderlich. Die Werkzeuge zur Qualitätssicherung von Gebäuden durch ein technisches Monitoring sind entwickelt, die Erprobung und dringend erforderliche Einführung in die Praxis sollten gefördert werden. Wir schlagen dazu ein Programm „1000-mal Energieeffizienz“ für Bestandsbauten und Neubau vor.

Univ. Prof. Dr.-Ing. M. Norbert Fisch,
M.Sc. Tobias Nusser, Steinbeis-Transferzentrum Energie-, Gebäude- und Solartechnik Stuttgart.

Otto Kajetan Weixler | Prof. Dr. Andrea Pelzeter

FM verbessert den Lebenszyklus von Immobilien

Vorteile durch Facility Management

Auf die Fertigstellung eines Gebäudes folgen viele Nutzungsjahre, in denen durch ein professionelles Facility Management (FM) Optimierungen umgesetzt werden müssen. Potenziale liegen z.B. in der nutzungsorientierten Steuerung der Gebäudetechnik, im Flächen- und Energiemanagement, in der Umsetzung von Nachhaltigkeit in Reinigung, Außenanlagenpflege, etc. Darüber hinaus wird der Wert von Immobilien durch vollständige Dokumentation und nicht zuletzt durch einen gepflegten Gesamtzustand positiv beeinflusst. GEFMA und die Möglichmacher-Initiative unterstützen diese Maßnahmen durch Richtlinien und entsprechende Betreiberkonzepte.

Politische Vorgaben, kommunale Zielsetzungen und zahlreiche Verordnungen benennen den Rahmen einer ressourcen- und umweltschonenden Bauweise. Wenn das “nachhaltige” Gebäude aber einmal errichtet ist, folgen die – möglichst zahlreichen – Jahre der Nutzungsphase, für ein Bürogebäude im Durchschnitt ca. 50 Jahre. In diesen Jahren muss ständig weiter optimiert werden. Denn das Errichten eines Gebäudes bedingt die Kosten im Lebenszyklus, die Energieverbräuche, die CO_2-Emissionen, etc. nur zu einem Teil. Außer dem Verhalten des Nutzers ist der Gebäudebetrieb ein weiterer, wesentlicher Einflussfaktor.

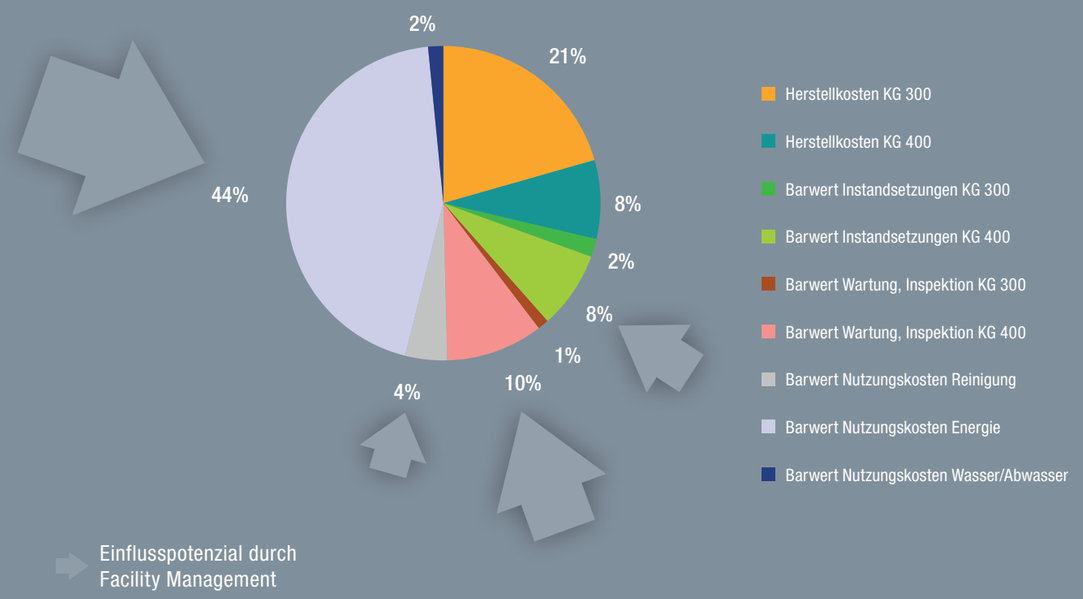
Werden die gebäudetechnischen Anlagen an die Nutzerbedürfnisse angepasst gesteuert? Werden Ineffizienzen durch regelmäßige Inspektion und Wartung vermieden? Werden Chancen zur Verbesserung bei jeder Instandsetzung geprüft? Werden Services, wie z.B. Reinigung, Grünanlagenpflege, Winterdienst, etc. mit optimiertem Ressourceneinsatz durchgeführt?

Die professionelle Identifikation dieser Potenziale hat sich die Facility Management (FM) Branche zur Aufgabe gemacht. Der Branchenverband GEFMA Deutscher Verband für Facility Management e.V. entwickelt seit Jahren Richtlinien, die z.B. das Vorgehen im Flächen- oder Energiemanagement systematisieren und durch Checklisten unterstützen. Die zertifizierbare Richtlinie GEFMA 160: „Nachhaltigkeit im Facility Management“ stellt zusammen, wie optimale Verfügbarkeit mit minimaler Umweltbelastung gemeinsam verfolgt werden kann.

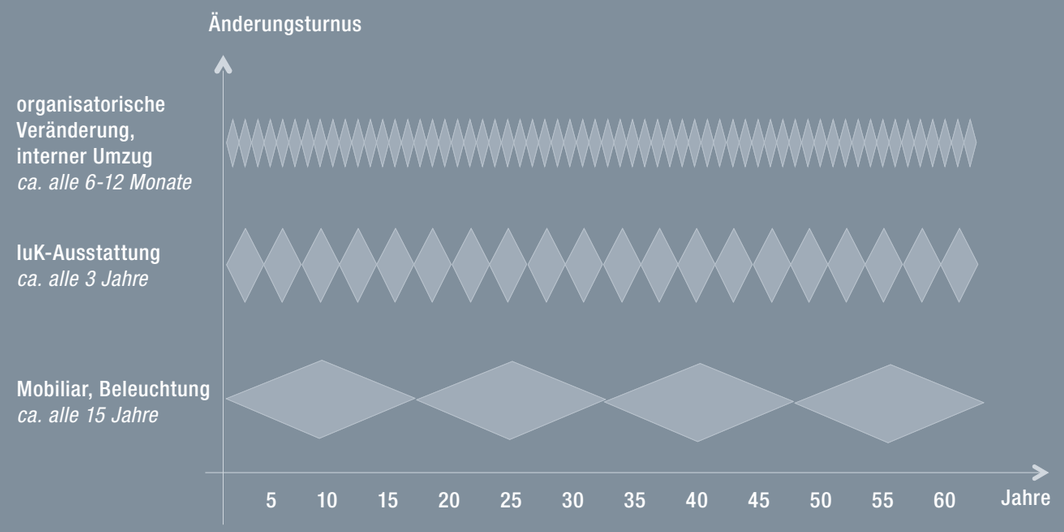
Wie hoch ist das Einflusspotenzial in der Nutzungsphase? Wenn ein Benzinspar-Auto stets mit „Vollgas“ gefahren wird, dann werden die erwarteten Benzin-Einsparungen in der Nutzungsphase des Fahrzeugs nicht erreicht. Genauso ergeht es vielen Gebäuden. Um diesen Sachverhalt mit Zahlen greifbar zu machen, werden in der nachfolgenden Abbildung Durchschnittswerte für ein Bürogebäude (Baujahr 2012, incl. Nutzerstrom) für einen Lebenszyklus von 50 Jahren ausgewertet. Dabei wurden die Berechnungsparameter aus dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen für Bundesgebäude (BNB) eingesetzt (1,5 Prozent Kalkulationszinssatz, 2,0 Prozent Preissteigerungsrate allgemein).

Die gemäß BNB (Version 2015) angenommene Preissteigerungsrate für Energiekosten in Höhe von 5,0 Prozent führt zu einer starken Dominanz der Kosten für Wärme- und Stromversorgung innerhalb der prognostizierten Lebenszykluskosten.

Lebenszykluskosten einer Büroimmobilie



FM nutzt jede Änderung zur Optimierung



Zusammengerechnet nehmen die gebäudeabhängigen Kosten für die Nutzungsphase ca. 70 Prozent der Gesamtkosten im Laufe der 50 Jahre ein. Entsprechend hoch kann das Optimierungspotenzial durch Feinabstimmung des Anlagenbetriebs, allmähliche Verbesserung im Zuge von Instandsetzungen und optimierte Serviceerbringung sein. Beispielsweise wird geschätzt, dass durch professionelles Energiemanagement zwischen 10 und 20 Prozent Verbrauchsreduktion erzielt werden kann (vgl. Pelzeter, A.: Lebenszyklusmanagement von Immobilien, 2017). Maßnahmen zur Verbesserung von Anlagenteilen, z.B. anlässlich einer ohnehin erforderlichen Erneuerung können darüber hinausgehen. So haben stufenlos, elektronisch regelbare Pumpen einen Effizienzvorteil gegenüber veralteten Bauteilen von bis zu Faktor 5. Auch in den sogenannten „infrastrukturellen“ Facility Services, z.B. dem Reinigungs- oder Sicherheitsdienst können durch gute Abstimmung von Bedarf und Leistungskonzept die Kosten im Lebenszyklus gemindert werden. Zudem besteht ein Potenzial von ca. 10 Prozent der CO_2-Emissionen während der Nutzungsphase eines Gebäudes, das durch die Optimierung der Serviceerbringung hinsichtlich der genutzten Geräte und Fahrzeuge gehoben werden kann (vgl. Forschungsprojekt der Autorin an der HWR Berlin).

Einfluss auf Nutzbarkeit und Wertentwicklung im Lebenszyklus

Instandhaltung und Pflege der Außenanlagen haben jedoch nicht nur Auswirkungen auf die Kosten und die Umweltbelastung im Lebenszyklus einer Immobilie. Auch der Einfluss des äußeren Eindrucks auf den Vermietungserfolg und mittelbar auf den Wert einer Immobilie ist zu beachten. Wenn die Miete eines Hauptkunden im Bürogebäude nur um 2 Prozent niedriger ausfällt, weil das Entrée ungepflegt erscheint, kann der Nachteil im Ertragswert fünfstellig sein. Ein weiterer Aspekt, der sich auf die kontinuierliche Nutzbarkeit auswirkt, ist die Anpassung von Gebäude und technischen Anlagen an die stetige Veränderung in Arbeitsprozessen und Nutzeranforderungen. Meist haben organisatorische Veränderungen einen Turnus von 6 bis 12 Monaten. Technische Veränderungen im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologie werden alle 3 Jahre wirksam, Erneuerungen von Mobiliar, Beleuchtung o.ä. kommen im Schnitt alle 15 Jahre vor. Das alles erzeugt Änderungsaufgaben, die in Form von Umzügen, kleinen Umbauten bis hin zu Erneuerungen des Brandschutzkonzeptes, o.ä. auftreten können. Auch diese Aufgaben, sowie das Flächenmanagement sind Teil des Facility Management und beinhalten ein ständiges Optimierungspotenzial.

Des Weiteren wird sich die Vollständigkeit der Dokumentation zu allen Bereichen einer Immobilie auf den nachhaltigen Wert auswirken. Investoren mit Nachhaltigkeitsfokus fordern heute eine lückenlose Dokumentation aller gebäudetechnisch relevanten Daten bis zur Inspektion und Instandhaltung und sanktionieren ein Fehlen dieser Dokumentation mit Abschlägen im Verkaufswert (vgl. Leykam, M., Immobilien Zeitung, 29.03.2012). Es lohnt sich also, auf eine professionelle Erbringung der Gesamtheit aller unterstützenden Prozesse im Lebenszyklus einer Immobilie zu achten.

Als Orientierung kann bei der Vergabe von Facility Service-Paketen die Mitgliedschaft von Service-Anbietern im Branchenverband GEFMA e.V. oder auch die Zugehörigkeit zur Gruppe der „Möglichmacher“ dienen. Letztere formulieren als Vision, dass optimale Verfügbarkeit und perfekte Abläufe aller Prozesse für den Kunden durch Facility Management erzielt werden. Das fördert die Nutzbarkeit einer Immobilie, steigert deren Ertragswert und reduziert die Kosten im Lebenszyklus des Gebäudes.

Otto Kajetan Weixler ist Präsident von GEFMA e.V. und Vorsitzender der Geschäftsführung der Apleona HSG GmbH.

Prof. Dr. Andrea Pelzeter ist Professorin für Facility Management an der Hochschule für Wirtschaft und Recht (HWR) Berlin und Leiterin des GEFMA Arbeitskreises Nachhaltigkeit.

Alexander Ubach-Utermöhl

PropTech – keine Angst vor dem Unbekannten

Kooperationen bergen für beide Seiten große Potenziale

Vor dem Begriff PropTech schreckt die Immobilienbranche heute längst nicht mehr zurück. Und doch: In der Praxis sind die Hemmschwellen weiter da. Ein echter, produktiver Austausch auf Augenhöhe zwischen Etablierten und jungen digitalen Gründern ist nach wie vor selten zu beobachten. Im Gegenteil: Die Beispiele für konkrete Kooperationen und Partnerschaften lassen sich an beiden Händen abzählen. Dem Markt fehlt es oft an Informationen über die PropTechs, die Gründer wiederrum stehen oft noch ganz am Anfang. In der Branche ruft das Ängste hervor – vor neuen Konkurrenten und unvollendeten Produkten.

Wer in den vergangenen Monaten Branchenveranstaltungen besucht, durch einschlägige Fachzeitschriften geblättert oder Diskussionen in den sozialen Netzwerken beobachtet hat, der konnte eins mit Leichtigkeit feststellen: Das Thema PropTech polarisiert die Immobilienbranche. Das war zwar schon immer so. Aber: In einer Debatte, die seit jeher nicht frei von Werturteilen und Emotionen geführt wird – weil sie an den jahrzehntelangen Grundfesten einer ganzen Branche rüttelt –, verhärten sich die Fronten zusehends. Während viele Redner, Autoren und Meinungsführer auf der einen Seite unermüdlich die Fortschritte und Vorteile der Digitalisierung und damit auch der innovativen Lösungsansätze junger PropTechs anpreisen, formiert sich auf der anderen Seite eine Gruppe etablierter Branchenteilnehmer, die eine starke Abwehrhaltung einnimmt. Ihre Mitglieder verweisen gerne auf tatsächliche und vermeintliche Risiken, die den neuen Technologien innewohnen. Glaubt man den Skeptikern, ist die „Revolution“ der Branche durch den digitalen Wandel zum Scheitern verurteilt.

Aber woher kommen diese Zweifel und Kritik? Und warum sind selbst Branchengrößen nach wie vor oft zögerlich, wenn es darum geht, neue Möglichkeiten auszuprobieren und sich für die Vorzüge der Digitalisierung zu öffnen?

PropTech als Chance für die etablierte Branche

Die PropTech-Branche ist ständig in Bewegung. Genau wie andere Technologiesparten entwickelt sie sich kontinuierlich weiter. Was auf der einen Seite ihre Stärke ist, stellt gleichzeitig auch den Grund für die Abwehrhaltung vieler Skeptiker dar. Denn die Immobilienbranche ist es gewohnt, in langen Zyklen zu denken und zu handeln. Die Geschwindigkeit, mit der sich der PropTech-Bereich verändert, sorgt da zunächst für Misstrauen und ruft nicht selten Ängste vor der Obsoleszenz des eigenen Geschäftsmodells hervor. Doch die Dynamik der PropTech-Szene ist längst nicht der einzige Grund für die Skepsis und Ablehnung der Etablierten. Hinzu kommt, dass sich viele digitalen Produkte bei der Geschäftsanbahnung mit einem PropTech noch im MVP-Status befinden. MVP steht für minimum viable product – also für ein Produkt, das nur die minimal notwendigen Eigenschaften erfüllt. Für junge Unternehmen sind MVPs ein wichtiges Werkzeug, um die Marktfähigkeit des eigenen Geschäftsmodells zu prüfen und auszutarieren. Für Unternehmen mit jahrzehntelanger Erfahrung in der Immobilienbranche kann dieser Status hingegen zunächst abschreckend wirken. Arbeiten sie mit Startups zusammen, erhalten sie nämlich häufig kein fertiges, voll funktionsfähiges Produkt. Oft stellen Gründer ganz im Gegenteil ausschließlich die Kernfunktion eines neuen Produktes oder einer neuen Dienstleistung zur Verfügung. Erst im Gespräch mit dem Nutzer (und zahlenden Kunden) werden die Funktionalitäten Schritt für Schritt auf Basis der Anforderungen weiterentwickelt. Das ist für etablierte Branchengrößen zunächst ungewohnt – und birgt doch gleichzeitig eine große Chance. Denn so sind die Unternehmen von vornherein nicht nur als „Prosumer“ an der Entwicklung beteiligt, sondern lernen auch gleichzeitig, wie junge Teams denken und arbeiten.

Im Gegensatz zu vielen Etablierten, die oft prozessgetrieben sind, orientieren sich Startups meist viel stärker am Kunden. Sie gehen ein Problem aus dessen Sicht an – und entwickeln von einem spezifischen Mangel ausgehend eine passende Lösung. Die Kundenbeziehung steht zu jeder Zeit im Mittelpunkt. Schließlich müssen die Gründer einen potenziellen Geschäftspartner erst von sich und dem Innovationspotenzial ihres Modells überzeugen. Das Ergebnis ist oft ein auf den Abnehmer und seine individuellen Bedürfnisse zugeschnittener Ansatz. In dieser Hinsicht besteht bei manch einem Etablierten noch deutlich Luft nach oben. Nicht nur die Kunden- und Serviceorientierung von Startups bestätigt: Mit Blick auf den jetzigen Entwicklungsstand der PropTech-Szene eine grundsätzliche Entscheidung über deren Potenzial zu treffen, ist falsch. Produkte, die heute unvollendet und voller Fehler erscheinen, können schon in wenigen Monaten eine unerwartete Reife erreichen und einen echten Mehrwert für etablierte Unternehmen liefern. Zumal: Die frühzeitige Kooperation mit PropTechs erlaubt die intensive Auseinandersetzung mit Geschäftsmodellen, die das eigene potenziell gefährden könnten.

Zusammenarbeit lohnt sich

Noch sind Beispiele für Kooperationen und Partnerschaften zwischen Etablierten und Gründern selten. Dabei ist es für Branchenmitglieder sinnvoll, die aktive Zusammenarbeit mit den Startups zu fördern und sich von Beginn an einzubringen – allein, um langfristig einen entsprechenden Anpassungsdruck zu vermeiden. Und: Weil beide Seiten voneinander lernen und ihren Konkurrenten dadurch schon bald voraus sein werden. Demnach stehen bei den Partnerschaften auch nicht finanzielle Erträge oder Potenziale im Mittelpunkt – die sind ohnehin oft schwer abzuschätzen. Dafür gewinnen Etablierte mit den jungen, digitalen Gründern aber flexible Partner, die schnelle und kurze Reaktionswege haben. Außerdem bringen Jungunternehmer häufig Risikobereitschaft und Ideenreichtum mit. PropTechs weisen oft eine dynamische Organisationsstruktur auf, viele sind zudem mittels Bootstrapping eigenständig finanziert und dadurch sehr sparsam und effizient aufgebaut. Hier liegt für etablierte Unternehmen enormes Lernpotenzial. Sie können die gewonnenen Erkenntnisse nutzen, um eigene interne Prozesse zu optimieren oder Veränderungen anzustoßen.

Die Möglichkeiten für eine Zusammenarbeit mit Startups sind vielfältig: So können Unternehmen ein neues digitales Produkt oder eine Dienstleistung zunächst als Kunde kaufen – immerhin suchen sich die jungen Branchenfremden die Etablierten bewusst als neue Kundengruppe aus. Gerade im Rahmen eines Pilotprojekts oder als strategischer Partner eines PropTechs haben etablierte Unternehmen die Chance, das entsprechende MVP-Produkt verstärkt auf die eigenen Bedürfnisse zuzuschneiden und sich so innovative Ansätze zunutze zu machen. Auch in PropTechs investieren ist eine Option. Dabei sind natürlich eine gewisse Innovationsaffinität und Risikobereitschaft notwendig. Aktuell sind zahlreiche Unternehmen vor allem auf ihr Kerngeschäft fokussiert – zu vielen herkömmlichen Geschäftsmodellen passt ein Engagement im Startup-Bereich schlicht noch nicht.

Jeder sollte sich mit PropTechs auseinandersetzen

Aber es wird Zeit, dass sich auch die Skeptiker verstärkt mit der Szene auseinandersetzen. In der intensiv geführten Debatte um die Bedeutung und Auswirkungen der PropTech-Bewegung stützen sich beide Seiten – Kritiker wie Befürworter – auf begründete Argumente. Und doch sei gerade den PropTech-Kritikern eines geraten: Beschäftigen Sie sich mit den Entwicklungen in diesem Feld! Setzen Sie sich mit den Ideen der Gründer auseinander! Und seien Sie unvoreingenommen! Oft sind die digitalen Errungenschaften nicht nur ein richtiger, sondern der entscheidende Schritt, um das eigene Geschäftsmodell an die individuellen Bedürfnisse der Kunden und die Herausforderungen in einem zunehmend globalisierten, flexibilisierten Marktumfeld fit für die Zukunft zu machen.

Alexander Ubach-Utermöhl ist geschäftsführender Gesellschafter der blackprintpartners GmbH und Vorsitzender der German PropTech Initiative.

Dr. Tanja Rückert

Vernetztes Denken und Handeln

ZIA und SAP – Eine strategische Partnerschaft für die Neuausrichtung der deutschen Immobilienbranche im digitalen Wandel

SAP hat eine unerschrockene Mission: „Rethink Real Estate Management“ – Beim Neudenken von traditionellen Mustern stellt die Verknüpfung von Informationen in Echtzeit über Nutzer, Dienstleister, Immobilien und ihrer umgebenden Infrastruktur die Grundlage für den Wandel dar.

Neue Technologien wie das Internet der Dinge (Internet of Things, IoT), Blockchain und künstliche Intelligenz eröffnen der Immobilienbranche neue Möglichkeiten: Anlagen, Gebäude und Infrastruktur werden schon bald als digitale Zwillinge zur Verfügung stehen und bestehende Prozesse und Geschäftsmodelle revolutionieren. Die Immobilienwirtschaft befindet sich, wie viele andere Branchen auch, in einem digitalen Umbruch. Der Zugang zu Technologie ist heute einfach und erschwinglich. Innovationen erscheinen in vielen Bereichen schneller umsetzbar als vor einigen Jahren. Selbst junge Unternehmer entdecken zunehmend das Innovationspotenzial und starten mit neuartigen Ansätzen als „PropTech“ Unternehmen durch. Digitalisierung beschreibt nicht nur den Einsatz von IT in Geschäftsprozessen – dies macht die Branche bereits seit Jahrzehnten – vielmehr geht es um Innovation, um neue Geschäftsmodelle und um unsere urbane Zukunft.

Innovationen für die Immobilienwirtschaft seit mehr als 20 Jahren

Als Marktführer von Unternehmenssoftware steht SAP im Mittelpunkt der aktuellen Technologierevolution. SAP Innovationen sollen nicht nur Kunden helfen, Geschäftsabläufe zu optimieren, sondern auch das Leben von Menschen auf der ganzen Welt verbessern. SAP ist im Bereich Unternehmensanwendungen weltweit der umsatzstärkste Anbieter von Software und Softwareservices und gemessen an der Marktkapitalisierung der weltweit drittgrößte unabhängige Softwarehersteller.

Für SAP bedeutet Innovation mehr als nur die Entwicklung neuer Software – seit 45 Jahren geht es um die Entwicklung bahnbrechender Technologien, die in der IT- und Geschäftswelt neue Maßstäbe setzen, wie unsere richtungsweisende ERP-Software und die In-Memory-Computing-Plattform SAP HANA. Innovationen von SAP ermöglichen 345.000 Kunden weltweit eine effiziente Zusammenarbeit und die zielführende Nutzung geschäftlicher Erkenntnisse. SAP verbindet aktuell mehr als 2,4 Millionen Firmen in 190 Ländern über das SAP Ariba Network, dem weltweit größten Business-to-Business-Netzwerk.

Seit mehr als 20 Jahren profitieren Immobilienunternehmen verschiedener Organisationsgrößen und Branchensegmente (Wohnungswirtschaft, Investment, Unternehmensimmobilien) bereits von SAP Lösungen. Zu den SAP Kunden in der Immobilienwirtschaft zählen unter anderem sowohl die größten deutschen Konzerne als auch Non-Profit-Organisationen. Mit Immobilienlösungen von SAP und erweiterbaren Applikationen erreichen unsere Anwender die gewünschte Vereinfachung und erzielen einen Durchbruch bei der Erfüllung vieler, bisher nicht bewältigter Herausforderungen.

Digitalisierung und Immobilien

In einer Studie zur Digitalisierung der Immobilienbranche von ZIA und EY aus dem vergangenen Jahr bestätigten 90 Prozent der Befragten, dass die “Digitalisierung“ eine hohe Priorität in ihren Betrieben habe. Datenstrukturierung und Big Data waren hierbei die meistgenannten Fokusthemen, unter anderem folgten mobile Endgeräte, Plattformen, Cloud, Künstliche Intelligenz, das Internet der Dinge oder Augmented Reality. Mit den passenden Technologien können die Bedürfnisse unserer modernen Arbeitswelt erfüllt und durch neugewonnene Einblicke innovative Ideen geschaffen werden. So können 3D-Visualisierungen der Innenräume ein realistisches Modell bieten, das vor dem Bau zu schnellerer Problemevaluierung für Architekten und Planer führt und in dem essenzielle Komponenten wie Licht und Platz getestet werden können. Auch durch Künstliche Intelligenz kann Zeit und manuelle Arbeit gespart werden. Ein Anwendungsfall ist hierfür beispielsweise die Identifikation und Extrahierung von Daten aus Dokumenten wie etwa Leasing- und Mietverträgen. Vorteile liegen im optimierten Datenmanagement, einer effizienteren Verarbeitung von Dokumentationen und reduzierten Risiken. Ebenso liefert das Building Information Modeling (BIM) Verfahren wertvolle Ansätze zur Schaffung von einheitlichen Datenstrukturen. BIM trägt zu einem ganzheitlichen Überblick der Immobilie bei, indem Informationen

zu Planung, Konstruktion, Ausführung sowie Verwaltung von Gebäuden über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie abgebildet und verfolgt werden können. Sensible Informationen könnten im Anschluss so sicher wie nie zuvor als digitaler Zwilling in der Blockchain gespeichert werden und der Zugang zu konsistenten Daten wäre für autorisierte Parteien garantiert.

Die digitale Transformation von Unternehmen basiert jedoch nicht nur auf der reinen Technologie, sondern lebt von der Aufnahmebereitschaft des Konzepts einer digitalisierten Immobilie. Die digitale Transformation sollte daher nicht vorhandene Technologien, sondern den Menschen in den Mittelpunkt stellen. Die Umsetzung der digitalen Transformation und der damit verbundenen Ansätze benötigt dringend Offenheit und den Mut für Veränderung. Der Einsatz digitaler Technologien fordert auch traditionelle Denkmuster heraus, die mit dem richtigen Change Management hinterfragt und ergänzt werden können. Innovationsmethoden wie das Design Thinking oder der Open Innovation Ansatz – ein Innovationsprozess, bei dem interne und externe Ideen gleichermaßen in die Entwicklung neuer Produkte, Dienstleistungen und Geschäftsmodelle einfließen – identifizieren derweil aktualisierte Anwendungsfälle.

Erst mit der Bereitschaft die technologischen Grundlagen, die der digitale Wandel mit sich bringt, auch gekonnt einzusetzen und intelligent zu verknüpfen, kann die eigentliche Herausforderung der digitalen Transformation gemeistert werden. Technologie ist nicht länger nur Thema in den IT-Abteilungen von Unternehmen, sondern muss gleichsam von Nutzern wie Kommunen und Bürgern angenommen werden. Transformationsprozesse müssen neu geführt und herkömmliche Strukturen neugedacht werden.

Keine Smart City ohne Smart Buildings

Immobilien, Infrastruktur, Transport, Energie, Kommunikation und Netzwerke bilden die Basis für den Erfolg einer Stadt, die auf diesen Anlagen und Einrichtungen eine urbane vernetzte Zivilisation aufbaut. Investitionen in Infrastruktur und deren Anbindungen sind in einer Zeit, in der mehr als 50 Prozent der weltweiten Bevölkerung in Städten wohnt und auf eine modernisierte Umwelt angewiesen sind, kritisch. Schätzungen von EY zufolge werden bis zum Jahre 2050 zusätzliche 2,5 Milliarden Menschen in Städte ziehen, mit der Notwendigkeit 70 Billionen US-Dollar in Infrastruktur zu investieren.

Derartige gesellschaftliche Entwicklungen stellen Städte vor große Herausforderungen, die jedoch als Smart City gelöst werden können. Kommunen wird dadurch die Möglichkeit eröffnet, vernetzt zu interagieren und zu handeln und den Alltag für Bürger und Unternehmen zu optimieren. Das international tätige Marktforschungs- und Beratungsunternehmen IDC geht davon aus, dass bis 2019 40 Prozent der lokalen und regionalen Regierungen das Internet der Dinge dazu nutzen werden.

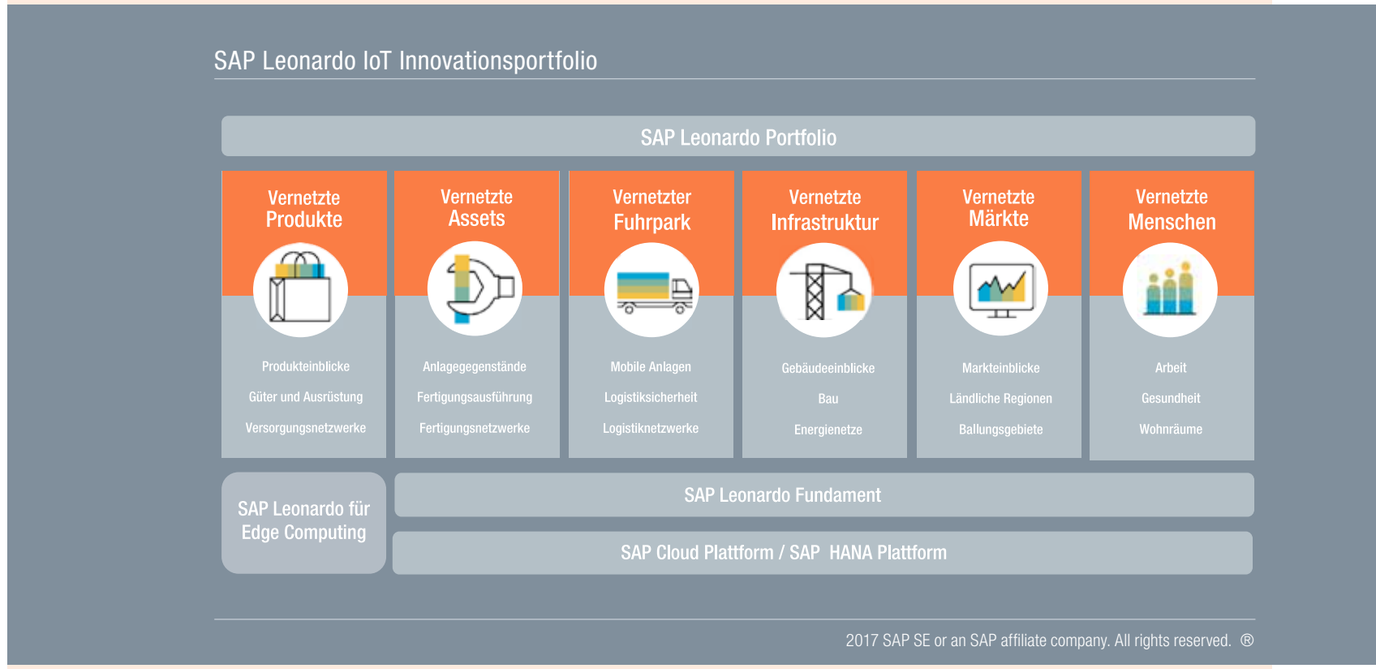
Barcelona ist in dieser Hinsicht ein vielzitierter Spitzenreiter und nutzt laut der Universität Harvard bereits heute schon das Internet der Dinge, um urbane Systeme und Dienstleistungen für Bürger zu optimieren. Bisher gelang es der Stadt jährlich 95 Millionen US-Dollar durch reduzierten Wasser- und Stromverbrauch einzusparen, die jährlichen Einnahmen von Parkgebühren um 50 Millionen US-Dollar zu steigern und 47 000 neue Arbeitsplätze zu schaffen.

SAP Leonardo IoT Innovationsportfolio

Auch SAP wird mit einem hauseigenen IoT-Portfolio dazu beitragen, die urbane Sicherheit, Nachhaltigkeit und Ertragsfähigkeit durch vernetzte Städte zu steigern. SAP Leonardo IoT bündelt Big-Data-Anwendungen und Konnektivität zu einem geschäftsbereichsübergreifenden Paketangebot mit Anwendungsszenarien für vernetzte Produkte, Anlagen und Infrastruktur bis hin zu Fahrzeugflotten, Märkten und Personen.

Durch das Neudenken von traditionellen Mustern in der Stadt und der Verknüpfung von Informationen in Echtzeit werden sowohl das Nutzerverhalten als auch die umgebende Infrastruktur für Immobilien nachhaltig verändert. Eine synchrone Entwicklung wird somit auch für die Immobilienwirtschaft unausweichlich bleiben.

Die Intelligenz von Gebäuden spielt in der Stadt der Zukunft dabei eine bedeutende Rolle. Durch die Nutzung von digitalen Abbildern der Realität, so genannten digitalen Zwillingen, lassen sich Gebäude optimal auf die Anforderungen der Nutzer und Umgebung anpassen. Durch ein auf Daten basiertes



Management der Objekte lassen sich Effizienz als auch der individuelle Nutzungskomfort steigern. Vorausschauende und vernetzte Systeme werden zum Beispiel die Anfahrt ins Büro, die Parkplatzsuche, Termine sowie Sitzungsräume und Arbeitsplätze intelligent steuern.

Die Grundlage solch neuer digitaler Prozesse und Geschäftsmodelle bildet ein solides Fundament, einen „Digitalen Kern“, um welchen neue Prozesse und Geschäftspartner eingebunden werden können. An diesem Punkt setzt SAP als einer der erfahrenen Schlüsselfiguren in der Bereitstellung von Technologien an, um Smart Buildings und somit auch die Smart City zu optimieren.

Partnerschaft für die digitale Transformation

ZIA und SAP verstehen sich als Innovationspartner und Impulsgeber für die Immobilienwirtschaft. Mit einer „Systempartnerschaft“ zwischen ZIA und SAP soll die Umsetzung digitaler Strategien in der deutschen Immobilienwirtschaft unterstützt werden. SAP steht als Technologiepartner mit der Bereitstellung von Know How in Bereichen wie Cloud, Blockchain oder Machine Learning an der Seite des Dachverbands. Die Systempartnerschaft beinhaltet sowohl den Austausch zu den neuesten technologischen Trends und Herausforderungen wie auch die unternehmensübergreifende Zusammenarbeit mit Partnern und Start-Ups in der Immobilienbranche.

Die Notwendigkeit von Konversationen und offenen Diskursen bleibt zwingend, um eine Grundlage für das wirtschaftliche Wachstum einer ganzen Branche und somit von individuellen Organisationen zu etablieren. Diverse Perspektiven sind essenziell für eine erfolgreiche Aktivierung besserer Abläufe in unseren eigenen Betrieben, aber auch in denen unserer Kunden und um eine nachhaltige Innovationsführung zu betreiben.

In der neuen Systempartnerschaft richten sich ZIA und SAP daher darauf, aus Experten aus der Immobilienwirtschaft zusammenzubringen und über bestehende Netzwerke das Fundament für die digitale Transformation zu fördern, um unsere Industrie aufzurütteln und neue Märkte zu entwickeln, die zu einer nachhaltigen und modernen Gesellschaft beitragen.

Dr. Tanja Rückert ist Executive Vice President und leitet die Line of Business Digital Assets und IoT bei SAP SE.

Arne Schönbohm

Cyber-Sicherheit

Die Stadtmauer des 21. Jahrhunderts

Im Jahr 2030 werden über 60 Prozent der Weltbevölkerung in Städten leben – und sie werden hauptsächlich mittels internetbasierter Digitaltechnik kommunizieren. Das Entstehen einer Digitalmoderne und weltweite Urbanisierungsprozesse gehören zu den prägenden Trends der kommenden Jahre. Beide sind untrennbar mit dem Thema Sicherheit verbunden. Denn die vernetzte Stadt ist aus Sicht der Cyber-Saboteure und Cyber-Kriminellen ein ideales Angriffsziel: Punktueller Einsatz krimineller Energie mit größtmöglicher Wirkung. Nur ein gesamthafter Ansatz und eine enge Kooperation aller Akteure können hier Schutz bieten.

Der digitale Wandel prägt unsere gesellschaftlichen Strukturen. Er verändert nicht nur ökonomische Abläufe entlang der Wertschöpfungskette. Er beeinflusst unseren Alltag und unsere Kommunikation untereinander, unsere Arbeitswelt und die Unternehmen, in denen wir arbeiten, ebenso wie unser Wohnen und die Stadt, in der wir leben. Er beeinflusst Politik- wie Produktionsprozesse, Verkehr und Versorgung, Gesundheit und auch die kommunale Verwaltung. Der Veränderungsprozess selbst ist schleichend – wir erleben ihn als Selbstverständlichkeit. Vor allem, weil dem Einzelnen die Allgegenwärtigkeit digitaler Technologie im Alltag so nicht bewusst wird. In vielen Branchen hat die Digitalisierung auch den beruflichen Alltag fest im Griff. Moderne Produktionssysteme sind im Kern Informatiksysteme (Industrie 4.0). Die Digitalisierung der Arbeit ermöglicht, Ort und Zeit der Leistungserbringung beliebig zu wählen.

Soziale Netzwerke haben auch in den Unternehmen Einzug gehalten und verändern die betrieblichen Abläufe. Auch Fahrzeuge sind rollende Computer. Sie sammeln Daten und Fakten – vor allem zur Information des Benutzers, aber auch zunehmend für die Werkstatt und den Hersteller. Außerdem werden erste Konzepte erprobt, wie Autos untereinander oder mit vorhandener Infrastruktur am Straßenrand kommunizieren. Moderne Medizinsysteme sind ohne Computertechnologie nicht denkbar; eHealth, also der Transfer gesundheitlicher Ressourcen und medizinischer Versorgung mit elektronischen Mitteln, und mHealth, der mobile Umgang damit, verändern nicht nur Abläufe in und zwischen den Krankenhäusern und Krankenkassen, sondern auch das Verhältnis von Arzt und Patienten. Und im Smart Home ermöglichen technische Verfahren und Systeme, die via Internet angesprochen und über erweiterbare Apps gesteuert werden können, Sicherheit und effiziente Energienutzung auf Basis vernetzter und fernsteuerbarer Geräte (Lampen, Jalousien, Heizung, Herd, TV und Waschmaschine) und Installationen (Taster, Schalter) sowie automatisierbarer Abläufe.

Die Stadt als kritische Infrastruktur

Die Digitalisierung der Stadt von morgen („Smart City“) folgt quasi automatisch im Gefolge der Digitalisierung aller Lebensbereiche. In der Stadt bündeln sich nahezu alle Anwendungsbereiche digitaler Technologie. Die Bandbreite reicht von der digitalen Verwaltung (eGovernment) über intelligente Verkehrssysteme und die digitale Hafenorganisation, digitale Geodaten sowie Bildungs- und Kulturangebote bis hin zur digitalen Infrastruktur der gesamten Energieversorgung (SmartEnergy). Und eben diese Bündelung an einem Ort kombiniert mit der Vernetzung all dieser Funktionen schafft eine besondere Komplexität und steigert damit aufgrund der Verwundbarkeit von IT durch Schwachstellen auch die Gefährdung der Smart City im Cyberraum: Die Stadt als solche wird zur kritischen Infrastruktur.

Kritische Infrastrukturen (KRITIS) sind Organisationen oder Einrichtungen mit wichtiger Bedeutung für das staatliche Gemeinwesen, bei deren Ausfall oder Beeinträchtigung nachhaltig wirkende Versorgungsengpässe, erhebliche Störungen der öffentlichen Sicherheit oder andere dramatische Folgen eintreten würden. Da gerade in der digitalisierten Stadt viele der KRITIS-Bereiche voneinander abhängig sind, wird das Risiko von Ausfällen noch verstärkt. Ausfälle in einem Sektor können zu Ausfällen in anderen Sektoren führen und auf diese Weise einen Dominoeffekt auslösen. Ein Beispiel: Fällt durch Cyber-Sabotage die Stromversorgung in einer Stadt aus, sind nahezu alle Endkunden ohne Licht, Telefon und Internet. Aber auch Mobilfunkmasten und Rundfunksender können betroffen sein. Stehen dann keine Notstromaggregate zur Verfügung oder sind deren Reserven aufgebraucht, können Wasserwerke, Krankenhäuser, Banken und öffentliche Einrichtungen nicht mehr oder nur noch sehr eingeschränkt arbeiten. Erfolgreiche Cyber-Angriffe können aber nicht nur auf einen sofortigen Ausfall zielen, sondern auch darauf angesetzt werden, gezielte und nicht sofort bemerkte Störungen in Abläufen zu erzeugen, wenn zum Beispiel bestimmte Parameter verändert werden. Man stelle sich etwa eine Schadsoftware vor, die in einem Finanzamt einer Stadt Steuerbescheide verfälscht, so dass es zu falschen Forderungen und Auszahlungen kommt. Die zwangsläufige Korrektur der betroffenen Bescheide würde nicht nur hohe Kosten verursachen, sondern auch das Vertrauen der Bürger in die elektronische Steuerbearbeitung erheblich beeinträchtigen.

Für politisch Verantwortliche in den Städten, für die regionale Wirtschaft, für Behörden und Verwaltungen, im weitesten Sinne also für die „Betreiber der kritischen Infrastruktur digitale Stadt“ gilt es also nicht nur, die Vorteile der Vernetzung zu feiern, sondern sich angesichts der zunehmenden Digitalisierung immer wieder zu fragen, wie sie die Infrastruktur besser absichern können. Und da hapert es noch. Ganz gleich, ob man sich das Berliner „Smart City-Konzept“ oder das Projekt „Internet-Stadt Köln“ anschaut, ob es um den „Weg zur Digitalen Stadt Hamburg“ oder vergleichbare Großprojekte handelt: Die Cyber-Resilienz bzw. die IT-Sicherheit stehen zu selten im Fokus.

Angriffe im Cyberraum erfolgen aber wie bei der Stadtmauer im Mittelalter immer auf das schwächste Glied in einer Sicherheitskette. Deshalb hilft es niemandem, wenn ein einzelnes Unternehmen unter Sicherheitsgesichtspunkten alles richtig gemacht hat oder das kommunale E-Werk sicherheitstechnisch gut geschützt ist. Denn erfolgreiche Angriffe auf ein ungeschütztes Teilsystem in einer Stadt können gravierende Auswirkungen auf die gut geschützten Prozesse und die Sicherheit Dritter haben. Um dies zu verhindern, sind Standards gefragt, denn man muss sich auf die Partner verlassen können, die in einem Netz wie der digitalen Stadt zusammen agieren. Gemeinsame Spielregeln legen fest, dass nicht jeder machen kann was er will, sondern vereinbarte Mindeststandards einhält.

Keine Digitalisierung ohne Cyber-Sicherheit

Eine besondere Herausforderung eines umfassenden IT-Sicherheitsansatzes der digitalen Stadt liegt darin, eine größere Zahl von Akteuren einzubeziehen als nur die Verwaltung selbst: Unternehmen, Verbände, Verkehrs- und Entsorgungsbetriebe,

Hochschulen, Energieversorger, Krankenhäuser und viele andere mehr. Diese institutionelle Vielfalt mit unterschiedlicher Konstituierung macht deutlich, dass ein effizienter und wirksamer Schutz nur mit standardisierten Prozessen sowie funktioneller Kooperation möglich ist.

Der Schutz Deutschlands kritischer Infrastrukturen muss weiter konsequent verbessert werden. Die deutsche und europäische IT-Sicherheitsgesetzgebung muss fortgeschrieben und der aktuellen Gefährdungslage angepasst werden. Mit dem IT-Sicherheitsgesetz von 2015 und der Cyber-Sicherheitsstrategie der Bundesregierung von 2016 sind wichtige Schritte erfolgt und der strategische Rahmen gesetzt. Im Bereich der Kritischen Infrastrukturen kooperiert das BSI als nationale Cyber-Sicherheitsbehörde im Rahmen des UP KRITIS mit den KRITIS-Betreibern. Ziel des UP KRITIS mit seinen rund 400 Mitgliedern ist es, die Versorgung mit lebensnotwendigen Dienstleistungen möglichst uneingeschränkt aufrechtzuerhalten. Auch in den großen Digitalisierungsprojekten in Deutschland bringt sich das BSI verstärkt ein. Denn diese sind nur dann ein Gewinn für alle, wenn ein angemessenes Sicherheitsniveau gewährleistet ist. Das BSI stellt Unterstützungsleistungen zur Entwicklung und Umsetzung des Sicherheitsniveaus bereit. So leisten wir unseren Beitrag zum Gelingen der Energiewende durch die Erarbeitung von Sicherheitskriterien für die Infrastruktur der intelligenten Stromzähler und unterstützen bei der Erarbeitung der Sicherheitsaspekte einer digitalisierten Verkehrsinfrastruktur, in der autonomes Fahren möglich wird. Darüber hinaus hat das BSI die wesentlichen Sicherheitsanker der elektronischen Gesundheitskarte und der dazu notwendigen Systeme mitgestaltet und zertifiziert.

Die durch die Digitalisierung angestoßenen Entwicklungen sind durchgreifend und werden Deutschland verändern. Die Frage der Sicherheit der eingesetzten Informationstechnik stellt sich damit nicht mehr nur nebenbei. Sie stellt sich auch nicht länger nur einem eingeweihten Kreis der IT-Spezialisten. Vielmehr ist die Informationssicherheit eine wesentliche Vorbedingung für das Gelingen der Digitalisierung in Deutschland geworden. Gemeinsam mit seinen Partnern in Staat, Wirtschaft und Gesellschaft hat das BSI bereits vieles erreicht, um das IT-Sicherheitsniveau in Deutschland zu verbessern. Dieser Aufgabe stellen wir uns auch weiterhin.

Arne Schönbohm ist Präsident des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI).

Werner Dorß

Wärmewende gestalten

Fernwärme neu denken

Die zunächst stromorientierte Energiewende hat inzwischen den Wärmemarkt für die energetische Bewirtschaftung von Immobilien erreicht und strahlt als sog. Wärmewende auch auf den Sektor der Fernwärmeversorgung aus.

Der ZIA war der erste namhafte Immobilienverband, der sich der besonderen Thematik fernwärmeversorgter Immobilien unterschiedlicher Nutzung in Neubau und Bestand annahm und ein spezifisches Fernwärmepositionspapier von einer eigens hierfür berufenen Arbeitsgruppe entwickeln ließ. Hier finden sich – vielfach in inhaltlicher Übereinstimmung mit dem Bundeskartellamt und der Monopolkommission – Thesen, die dazu beitragen können, Fernwärme zukunftsfähig zu gestalten und auch in Zeiten der Wärmewende wettbewerbsfähig zu halten.

Klimaschutz setzt Transparenz voraus

Aspekte der Energieeinsparung, der Effizienzsteigerung und des Ressourcen- und Klimaschutzes erreichen zwischenzeitlich auch den Fernwärmemarkt und stellen überkommene Strukturen in Frage. Die Preisgestaltung gilt oftmals als intransparent und schwer nachvollziehbar. Die primärenergetische Bewertung von Fernwärme mittels sog. Primärenergiefaktoren entfaltet für die Immobilienwirtschaft herausragende Bedeutung, beispielsweise in Bezug auf die Einhaltung der Mindestanforderungen der EnEV sowie bei der Gewährung von Fördermitteln der öffentlichen Hand im Neubaubereich und im Rahmen der energetischen Gebäudesanierung.

Zudem kommt der Fernwärme maßgebliche Bedeutung – bundesweit – bei der Erfüllung des EEWärmeG bei Neubauten zu. Daneben gilt weiterhin unverändert, dass es sich bei der leitungs- bzw. netzgebundenen Wärmeversorgung nahezu lehrbuchhaft um ein natürliches Monopol im Sinne der Netzökonomie handelt. Im Regelfall beherrschen vertikal integrierte Unternehmen den örtlichen Markt von der Erzeugung über die Verteilung (Netzbetrieb) bis hin zum Energievertrieb gegenüber den Abnehmern. Selbst außerhalb von Versorgungsgebieten, in denen satzungsgemäß ein Anschluss- und Benutzungszwang für die dort anliegende Fernwärmeversorgung gilt, handelt es sich bei den Abnehmern – mit der Formulierung des Bundeskartellamtes – um „gefangene Kunden“. An all diesen Besonderheiten und fernwärmespezifischen Nachteilen hat sich auch sechs Jahre nach dem letzten Beitrag zum ZIA Geschäftsbericht 2010/2011 substanziell nichts verändert.

Weiterhin unterliegt die Fernwärmeversorgung weder der staatlichen Regulierung (wie etwa die Netzwirtschaften für Elektrizität und leitungsgebundenes Gas), noch fällt sie in den Zuständigkeitsbereich der besonderen kartellrechtlichen Missbrauchsaufsicht über Unternehmen der leitungsgebundenen Energieversorgung. Immer noch gelten die Allgemeinen Versorgungsbedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) und verglichen mit den Grundversorgungsverordnungen für Strom und Gas bleibt der Verbraucherschutz zurück. Zudem erfährt auch der interessierte Kunde – etwa im Vergleich zu entsprechenden Herkunftsnachweisen im Rahmen der Stromversorgung – in den allermeisten Fällen nicht, wie

Fernwärme-Herkunftsnachweis der Stadtwerke Hanau GmbH

die Fernwärme in dem seiner Liegenschaft vorgelagerten Netz erzeugt wird.

Konstruktive Kritik

Die vorstehend genannten Positionen finden sich erstmals aus immobilienwirtschaftlicher aufbereitet in dem ZIA-Positionspapier zur Fernwärme vom 28.01.2016 und werden seitdem mit Vertretern aus unterschiedlichen Ministerien und anderen Verbänden und Branchen intensiv diskutiert. Erste Fernwärmeversorgungsunternehmen versuchen den geänderten Marktbedingungen Rechnung zu tragen und entwickeln innovative Fernwärmeprodukte, um die strukturbedingten Vorzüge der Fernwärmeversorgung deutlicher hervorzuheben und für ihre Kunden zeitgemäß zu präsentieren.

Kunden/Abnehmer/Fernwärmenutzer bzw. Immobilieneigentümer möchten spätestens seit Beginn der Wärmewende oftmals und in der Tendenz zunehmend wissen, wie die von ihnen bezogene Wärme erzeugt wird, welche fossilen Brennstoffe in welcher Zusammensetzung zum Einsatz kommen und ob ggf. bereits erneuerbare Energien für die Wärmeerzeugung genutzt werden. Diese Angaben liefern zugleich wertvolle Informationen zur Preisgestaltung und Preisanpassung und sind geeignet, die oftmals kritisierte eingeschränkte Transparenz im Zusammenhang mit einer Fernwärmeversorgung im Sinne der Kunden signifikant zu verbessern.

Das bereits genannte grundlegende Positionspapier des ZIA vom 28.01.2016 formulierte hierzu eine Reihe kritischer Fragestellungen und enthielt darüber hinaus auch konstruktive Lösungsvorschläge. Zwischenzeitlich haben sich erste Fernwärmeversorgungsunternehmen den neuen Herausforderungen gestellt und bieten erste Lösungsansätze, die geeignet erscheinen, die Fernwärmeerzeugung künftig verstärkt für erneuerbare Energien zu öffnen, den berechtigten Belangen der Immobilienwirtschaft entgegenzukommen und die leitungsgebundene Wärmeversorgung zukunftsfähig zu gestalten.

Der ZIA unterstützt in sämtlichen Positionspapieren, die sich mit energiewirtschaftlichen Themen beschäftigen, die Grundsätze von offenen Märkten und freiem Wettbewerb. Zu fordern ist ein energiewirtschaftsrechtlicher Ordnungsrahmen, welcher immobilienwirtschaftlichen Belangen angemessen Rechnung trägt, Technologieneutralität gewährleistet und den Einsatz von Innovationen nicht behindert. Ein Anschluss- und Benutzungszwang zugunsten der Fernwärme widerspricht diesen zentralen Forderungen diametral und sollte sich – wenn überhaupt – auf gut begründete Einzelfälle beschränken.

Wenn sich die Fernwärmeversorgung künftig in der Breite diesen Anforderungen stellt, hat auch die leitungs- bzw. netzbasierte Wärmeversorgung im Zeitalter der Wärmewende gute Chancen am Markt. Vorhersehbare rückläufige Absatzmengen durch die verbesserte energetische Qualität von Gebäuden – vor allem durch Sanierungen im Bestand – können bei der Ausgestaltung von attraktiven Konditionen durch das Neukundengeschäft zumindest kompensiert werden. Gelingt es innovativen Fernwärmeunternehmen, den sanierungsbedingten Absatzrückgang durch ein erfolgreiches Neukundengeschäft mehr als nur auszugleichen, rentiert sich im Einzelfall auch ein Netzausbau und die Fernwärmeversorgung hat gute Aussichten, sich bei erfolgreicher Einbindung erneuerbarer Energien langfristig am Markt zu behaupten.

Lösungsansätze und innovative Fernwärmeprodukte

Pionier und Wegbereiter einer neuen Transparenzoffensive waren im Jahr 2016 – nach intensiven Vorbereitungen in Zusammenarbeit mit der Kanzlei ejur – die Stadtwerke Hanau GmbH (SWH). Die SWH veröffentlichten – soweit ersichtlich erstmalig in Deutschland – einen Herkunftsnachweis und einen Brennstoffbericht, der von einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer bescheinigt wurde. Dieser Wirtschaftsprüfer, das ZIA-Mitglied WTS GmbH Düsseldorf/München, stand zuvor in keinerlei Beziehung zu den SWH und prüfte daher unvoreingenommen, neutral und ergebnisoffen. Erstmalig konnten die Kunden erkennen, welche (fossilen) Brennstoffe für die Erzeugung der von ihnen bezogenen Wärme im vorangegangenen Kalenderjahr 2015 tatsächlich eingesetzt wurden und welche Anteile der Wärmemenge im Rahmen der Kraft-Wärme-Kopplung von einem, der SWH vorgelagerten Großkraftwerk im Wege der Steinkohleverstromung erzeugt wurde. Zudem wurde auch ein Herkunftsnachweis für die eigenerzeugte Wärme der SWH erarbeitet, der das Bild vervollständigte.

Bei gleichzeitiger Veröffentlichung der maßgeblichen Indexierungen ist der interessierte Kunde in der Lage, erforderliche Preisanpassungen nachzuvollziehen und selbstständig zu überprüfen. Soweit verwendete Indizes – auch im Bereich der Vorlieferanten – ggf. nicht allgemein und kostenfrei zugänglich sind, veröffentlichen die SWH diese, regelmäßig aktualisiert, auf ihrer unternehmenseigenen Internetseite. Die korrekte Umsetzung der Indexwerte in vorhandenen Preisanpassungsformeln erschließt sich selbst für den interessierten Kunden nicht ohne weiteres. Auch hierfür bietet die Neuausrichtung der SWH eine kundenorientierte Dienstleistung. Neben Herkunftsnachweis und Brennstoffreport plausibilisiert der Wirtschaftsprüfer die zutreffende Anwendung der Indexwerte und nimmt eine entsprechende Feststellung in seine Bescheinigung auf. Dieser innovative Ansatz findet als „Hanauer Modell“ zwischenzeitlich deutschlandweit Beachtung.

Die Gebäudeeffizienzrichtlinie der Europäischen Union, GEEG-RiLi, betont bereits seit 2002 die Vorbildfunktion der Nichtwohngebäude der öffentlichen Hand. Bei fernwärmeversorgten Immobilien ist in diesem Zusammenhang ein qualifiziertes Berichtswesen des Wärmeversorgungsunternehmens künftig unverzichtbar. Die Frankfurter Mainova AG hat zu diesem Zweck in Verbindung mit der Fernwärmeversorgung des Neubaus der Europäischen Zentralbank (EZB) erstmals einen detaillierten Fernwärmeherkunftsnachweis für ein einzelnes Gebäude in einem Teilnetzgebiet erstellt. Im Ergebnis dieses innovativen Berichtswesens kann der einzelne Kunde gebäudescharf im Detail erkennen, wie die Wärme erzeugt wird, die an seinem Hausanschluss anliegt. Es steht zu erwarten, dass das Interesse der öffentlichen Hand vor dem Hintergrund der Anforderungen der Gebäudeeffizienzrichtlinie in naher Zukunft spürbar ansteigt.

Nahezu zeitgleich schritt der seit langem geplante Netzverbund in Kombination mit einem deutlichen Netzausbau in Frankfurt voran und gipfelte zuletzt in einer Unterquerung des Hauptbahnhofs und des Main. Durch den Verbund reduziert sich die Abhängigkeit von einzelnen Wärmeerzeugungsanlagen (Redundanz). Zudem wird es möglich, zukunftsfähige Brennstoffe – etwa aus dem Bereich der thermischen Abfallbehandlung – anteilig allen Fernwärmeabnehmern tatsächlich zur Verfügung zu stellen. Der Einsatz fossiler Brennstoffe in tradierten Teilnetzstrukturen kann entsprechend reduziert werden.

Die Vattenfall Europe Wärme AG plant für ihre Kunden internetbasiert und standortunabhängig sehr zeitnah Betriebsparameter und Verbrauchsdaten von Hausanschlussstationen anzubieten. Bei selbstverwalteten Objekten können auf diesem Wege Einsparpotentiale zeitnah identifiziert und nicht zuletzt im Sinne einer Nebenkostenoptimierung genutzt werden. Bei fremdverwalteten Immobilien kann die Arbeit der Dienstleister überprüft und ggf. optimiert werden.

Fernwärmeversorgte Gebäude verfügen im Regelfall über keinen Schornstein, keinen Heizungsraum und kein eigenes Brennstofflager. Der Wärmeerzeuger steht nicht im bzw. unmittelbar am zu versorgenden Gebäude und der Eigentümer bzw. Nutzer hat keinen Einfluss auf die zur Wärmeerzeugung verwendete Technologie bzw. die eingesetzten Brennstoffe. Der innovative Lösungsansatz von Vattenfall kann einen wertvollen Beitrag dazu leisten, diesen fernwärmesystembedingten Nachteil abzumildern bzw. aufzuheben, ermöglicht dem Eigentümer/Betreiber unmittelbaren Einblick in die Betriebsparameter und eröffnet künftig die Möglichkeit, die Hausanschlussstationen ähnlich dem eigenen Heizkessel zu bedienen.

Der ZIA begrüßt diese zukunftsorientierten Ansätze und erwartet, dass sie möglichst zeitnah viele Nachahmer finden.

Werner Dorß ist Rechtsanwalt der Kanzlei ejur mit den Tätigkeitsschwerpunkten Energiewirtschaftsrecht, Energiekartellrecht, Infrastrukturrecht.

STANDPUNKTE
IMMOBILIENWIRSCHAFTLICHE POSITIONEN

Der ZIA arbeitet an der Schnittstelle zwischen Immobilienwirtschaft, Politik und Öffentlichkeit. Er sichert die angemessene Berücksichtigung der Interessen der Immobilienwirtschaft bei wirtschaftspolitischen oder steuerrechtlichen Weichenstellungen. Die Standpunkte des ZIA werden von den Ausschüssen erarbeitet. In den folgenden Beiträgen geben die Ausschüsse Einblicke in aktuelle immobilienwirtschaftliche Themen, die in der Arbeit des ZIA eine zentrale Rolle spielen. Außerdem stellen sich die Mitgliedsverbände des ZIA vor und präsentieren Kernthemen ihrer Arbeit.

Dr. Stephan Rabe | Klaus-Peter Hesse

An den richtigen Stellschrauben drehen

Im elften Jahr seines Bestehens hat der ZIA seine starke Stellung in der politischen und öffentlichen Wahrnehmung weiter gefestigt. Als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft vertritt er vollumfänglich die Interessen einer der wichtigsten Branchen Deutschlands. Ob als Sachverständiger im Bundestag und in den Landtagen oder als Gesprächs- und Diskussionspartner im Bundeskanzleramt – die Politik hat mittlerweile die hohe Bedeutung der Immobilienbranche für Wirtschaft und Gesellschaft der Bundesrepublik erkannt. Entsprechend breit und vielfältig sind die Themen aufgestellt, mit denen sich die Geschäftsstelle in enger Zusammenarbeit mit den verschiedenen Fachausschüssen des Verbandes befasst. Und entsprechend wichtig ist die Bundestagswahl 2017. Hier werden die Weichen für das zukünftige Wachstum unserer Städte und Gemeinden gestellt.

Noch immer sind viele Immobilienmärkte in den Großstädten und Ballungsregionen Deutschlands angespannt. Bezahlbares Wohnen und Bauen war und ist daher nach wie vor ein übergeordnetes Thema der Immobilienwirtschaft, für das sich der ZIA auch im vergangenen Jahr in vielen Bereichen eingesetzt hat. Mit der Ausschussarbeit, mit Positionspapieren und Stellungnahmen, mit der erfolgreichen Arbeit innerhalb der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland, deren Vorsitz wir ab Mitte des Jahres stellen, sowie durch die direkte Interessenvertretung gegenüber Politik und Öffentlichkeit dreht der Verband an den entscheidenden Stellschrauben, damit sich unsere Städte und Gemeinden nachhaltig, modern und bezahlbar weiter entwickeln.

Klimaschutz und Energiewende im Fokus

Unsere Mitarbeit im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen ist genau aus diesem Grund wichtig. Doch wenn die Bezahlbarkeit durch bestimmte Maßnahmen nicht mehr gewährleistet werden kann und die Wirtschaftlichkeit gefährdet wird, ist eine Neujustierung erforderlich. So war es Ende 2016, als wir uns gemeinsam mit anderen Verbänden dazu entschlossen haben, die Mitarbeit im Bündnis temporär auf Eis zu legen. Kurz zuvor hatte die Bundesregierung den Klimaschutzplan 2050 verabschiedet, der eine kurzfristig eingefügte Mehrbelastung für den Gebäudesektor bei der CO_2-Einsparung in Höhe von acht Millionen Tonnen bis 2030 umfasste – zusätzlich zu den ohnehin schon ambitionierten Klimazielen für unsere Branche. Unsere Bemühungen, bezahlbares Wohnen, Arbeiten und Versorgen für alle Bevölkerungsschichten zu ermöglichen und zu sichern, wurden so willkürlich weiter erschwert.

Auch das gescheiterte Gebäudeenergiegesetz für öffentliche Gebäude haben wir kritisch und konstruktiv unter anderem in Anhörungen beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) begleitet. Die geplante Festlegung des Niedrigstenergiestandards für neu zu errichtende Nichtwohngebäude der öffentlichen Hand mit dem Effizienzhaus 55-Standard wäre in der Praxis schlichtweg nicht darstellbar gewesen. Auch die Verschiebung der geplanten Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) für Privatgebäude auf die nächste Legislaturperiode war eine richtige Entscheidung, für die wir uns eingesetzt haben. So haben wir Zeit bekommen, mit unserer neu gegründeten Task Force Energie und den damit verbundenen Arbeitskreisen eigene Vorschläge zur Reduzierung der CO_2-Emissionen und zur Erreichung der Klimaschutzziele zu erarbeiten und einzubringen. Besonderer Dank gebührt den Mitgliedern der Task Force für ihre Unterstützung und Mitarbeit. Durch das in Auftrag gegebene Wirtschaftlichkeitsgutachten konnten wir etwa feststellen lassen, dass Anforderungen der EnEV 2016 bereits den von der Bundesregierung angestrebten Niedrigstenergie-Gebäudestandard für Büroimmobilien, Hotels und Shopping Center darstellen und daher keine weiteren Verschärfungen erforderlich sind.

Alle Nutzungsarten im Blick

Als Interessenvertreter der gesamten Wertschöpfungskette haben wir die Rahmenbedingungen und den gesamten Lebenszyklus sämtlicher Nutzungsarten der Immobilienwirtschaft im Blick. Wir bringen deren Probleme zu Gehör und machen auf Verbesserungen aufmerksam. So haben wir in einer Forsa-Umfrage festgestellt, dass eine deutliche Mehrheit der Kunden in Deutschland weiterhin das stationäre Ladengeschäft für den Kauf der wichtigsten Produktgruppen bevorzugt. Auch die Diskussionen um die Ladenöffnungszeiten, die starren Sortimentsbeschränkungen sowie die Verkaufsflächenbegrenzungen haben wir kritisch begleitet. Nicht nur hierdurch haben wir die Bedeutung des stationären Einzelhandels als Rückgrat und Impulsgeber unserer Städte stetig betont. Ebenso im Vordergrund standen Büroimmobilien, wo der neu gegründete Ausschuss erfolgreich seine Arbeit aufgenommen und unter anderem auf Verbesserungspotenziale bei der Novellierung der Arbeitsstättenverordnung hingewiesen hat. Nicht zuletzt aufgrund ihrer Rolle im „War for Talents“ und als Ort der Wertschöpfung für die deutsche Volkswirtschaft machen wir uns für

bessere Voraussetzungen für moderne und innovative Arbeitsplätze stark. Das Segment der Hotelimmobilien hat in diesem Jahr mit der ZIA HOFTEL Lounge ein weiteres Format neben dem regelmäßigen Tag der Hotelimmobilie bekommen, um über die aktuellen Rahmenbedingungen dieser Nutzungsart ins Gespräch zu kommen. Auch Gesundheitsimmobilien gewinnen immer mehr an Bedeutung. Dies wird durch diverse Neubeitritte von Unternehmen aus diesem Segment sowie die Gründung einer eigenen AG im ZIA hierzu dokumentiert.

Das Urbane Gebiet stand bis zuletzt lange Zeit im Fokus unserer Arbeit. Auch hierzu haben wir eine eigene AG gegründet, die fundierte Stellungnahmen erarbeitet und viele Gespräche mit den entscheidenden politischen Akteuren geführt hat. Dass das Urbane Gebiet nun als neue Baugebietskategorie eingeführt wurde, ist nicht zuletzt ein Verdienst unserer Bemühungen, ein ausgewogenes Nebeneinander von Wohn- und Wirtschaftsimmobilien zu gewährleisten. Zwar kam am Ende ein Kompromiss bei der TA Lärm heraus, aber dennoch ist dies ein erster Schritt in die richtige Richtung. Eine Stärkung unserer Innenstädte würde darüber hinaus auch von einer Novellierung der Musterbauordnung ausgehen, für die wir uns einsetzen. Die unterschiedlichen Anforderungen der Landesbauordnungen in Deutschland sind antiquiert und mit ein Grund dafür, dass etwa die serielle Bauweise noch nicht ihre volle Stärke in der Stadtentwicklung und für das Ziel von bezahlbarem Wohnen und Bauen ausspielen kann.

Neue Wohnungsgemeinnützigkeit schafft alte Probleme

Forderungen einiger politischer Akteure nach einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit konterkarieren dagegen dieses Ziel und wurden von uns das ganze Jahr über kritisch begleitet. Bereits im August 2016 hatten wir gemeinsam mit der LEG Immobilien eine entsprechende Studie hierzu beim IW Köln in Auftrag gegeben, die festgestellt hat, dass die Gemeinnützigkeit zu Recht abgeschafft worden ist. Gemeinnützige Unternehmen außerhalb des Marktmechanismus hätten laut Studie nur wenige Anreize, wirtschaftlich zu agieren, so dass Einsparungen in der Bewirtschaftung die Folge wären und neue Wohn-Ghettos und Problemviertel drohten. Ein weiteres Thema war natürlich auch der hohe Zuzug und die Verteilung von Flüchtlingen auf die Wohnungsmärkte in Deutschland. Wir waren hierzu mit unserem Präsidenten regelmäßig beim Flüchtlingsgipfel mit der Bundesregierung im Gespräch – sicherlich auch ein Ergebnis unseres Engagements bei der Wohnortzuweisung.

Anreize statt Sicherheitsmechanismen

Auch die Rahmenbedingungen auf den Kapital- und Finanzmärkten und deren Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft hatten wir stets im Blick. Insbesondere die Diskussionen um neue Instrumente für die Begrenzung der Vergabe von Immobiliendarlehen im Rahmen der makroprudenziellen Aufsicht haben wir intensiv begleitet. So haben wir bei der Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestags zum Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz deutlich gemacht, dass die Politik die Immobilienfinanzierung nicht künstlich erschweren darf. Bei der Einführung von neuen makroprudenziellen Instrumenten sollten die nationalen Besonderheiten in der Immobilienfinanzierung berücksichtigt werden. Denn in Deutschland besteht keine Dringlichkeit, zusätzliche Instrumente im privaten Immobilienfinanzierungsgeschäft einzuführen, um eine Preisblase zu verhindern.

Statt über weitere Sicherheitsmechanismen nachzudenken, haben wir immer wieder betont, dass wir ein vernünftiges Investitionsklima schaffen müssen. Vor allem die andauernde Grunderwerbsteuer-Rallye in den Ländern ist ein verteuernder Faktor für die Nebenkosten und wurde von uns an verschiedenen Stellen kritisiert. Gleiches gilt für die Reform der Grundsteuer, wo wir unter anderem in diversen Fachgesprächen mit der Politik deutlich gemacht haben, dass das sogenannte Südländer-Modell als Berechnungsbasis für die Grundsteuer am sinnvollsten ist.

Breites Spektrum an Veranstaltungen und Publikationen

Themen wie diese wurden auch im Rahmen unseres nunmehr 3. ZIA-Dialogs Finanzen im November 2016 in Frankfurt behandelt. Mit hochkarätigen Referenten – darunter Dr. Michael Meister, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister der Finanzen sowie Felix Hufeld, Präsident der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht – ging es darum, aufzuzeigen, dass viele auf die Finanzkrise folgenden regulatorischen Eingriffe in die Finanzbranche auch die Unternehmen der Immobilienwirtschaft negativ beeinflussen. Auch beim ZIA EU-Dialog in Brüssel haben wir die aktuellen regulatorischen Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft an die Politik adressiert und auf die EU-Bühne gehoben. Mit der Fachkonferenz der Immobilienaktiengesellschaften haben wir darüber hinaus den Blick auf den börsennotierten Sektor der Immobilienwirtschaft gelenkt und die entscheidenden Akteure aus der Branche zusammengebracht.

Solche Beispiele verdeutlichen, dass wir die Geschichte qualitativ hochwertiger Veranstaltungen fortschreiben konnten. Auch die Arbeit unserer ehrenamtlichen Regionalvorsitzenden hat hieran entscheidenden Anteil. So haben wir etwa die regionalen Ergebnisse aus dem Frühjahrsgutachten in einzelnen Regionen vorgestellt, konnten beim Frühjahrsempfang der ZIA-Region Nord mit Hamburgs Bürgermeister Olaf Scholz und weiteren 180 Gästen einen Besucherrekord aufstellen oder haben uns in der Region Mitte mit den Chancen durch FinTechs und PropTechs für die Stadt Frankfurt auseinandergesetzt. In allen sechs Regionen des ZIA konnten wir unsere Aktivitäten deutlich ausweiten und wurden damit als Stimme der Immobilienwirtschaft vor Ort wahrgenommen.

Natürlich sticht auch der Tag der Immobilienwirtschaft (TdI) hervor, der sich Jahr für Jahr weiterentwickelt und seine Position als das wichtigste Branchenevent in Deutschland mit renommierten Gästen aus Politik und Wirtschaft festigt. Auch auf der EXPO REAL in München sowie der MIPIM in Cannes waren wir mit eigenen Veranstaltungen und in Kooperation mit unseren Partnern präsent. Nicht zuletzt sind wir als einziger Immobilienverband bei den Parteitagen von CDU, CSU, SPD, Bündnis 90/Die Grünen und der FDP vertreten. Darüber hinaus sind wir in diesem Jahr mit einem eigenen Stand bei der Hauptversammlung des Deutschen Städtetags vor Ort.

Die Breite unserer Veranstaltungen hat insgesamt zugenommen. So haben wir beispielsweise mit dem ZIA-Innovationskongress im November ein neues erfolgreiches Format gestartet. Nachdem wir bereits vor mehreren Jahren die Innovationsschmiede als festen Bestandteil des TdI gegründet haben, konnten wir hierdurch die Themen rund um Digitalisierung weiter in die Branche tragen. Dies ist uns auch durch den letztjährigen Herbstdiskurs der Immobilienweisen gelungen, der unter dem Titel „Innovativ, smart und digital“ veröffentlicht wurde.

Zudem hat sich der Wissenschaftliche Beirat in seinen erstmals vorgestellten „Trendthemen 2017“ unter anderem mit der Rolle der Digitalisierung für die Branche auseinandergesetzt. Insgesamt konnten wir im Rahmen der Kommunikationsarbeit des ZIA neue erfolgreiche Formate in der Branche fest etablieren. Sei es der neue ZIA-Newsletter, die Social Media-Kanäle, die ZIA-App, der gesamte Relaunch der ZIA-Website oder neue Publikationsformate wie der „ZIA-Hauptstadtbrief“, die „ZIA-Wahlforderungen“ oder die „Zehn Forderungen der Immobilienwirtschaft“. Auch diese Instrumente tragen dazu bei, die Interessen unserer Mitglieder erfolgreich gegenüber Politik und Öffentlichkeit noch besser zu vertreten.

Struktur erfolgreich weiterentwickelt

Um die Arbeit mit den Experten aus unseren Mitgliedsunternehmen, deren Zahl auch im letzten Jahr gestiegen ist, weiter zu verbessern und eine Gleichbehandlung aller Themen sicherzustellen, wurden die Plattformen des ZIA in Ausschüsse umgewandelt. Gleichzeitig haben wir uns mit der Gründung des Diversity-Ausschusses eines Themas angenommen, das gerade in Zeiten des Mangels an qualifizierten Fachkräften und vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung in Deutschland immer wichtiger wird.

Mit insgesamt 19 Ausschüssen sind wir als Spitzenverband der deutschen Immobilienwirtschaft bestens dafür aufgestellt, die ordnungspolitischen Rahmenbedingungen unserer Branche fachlich kompetent zu begleiten und maßgeblich zu deren ständiger Verbesserung beizutragen.

Dr. Stephan Rabe und Klaus-Peter Hesse sind Geschäftsführer des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers

Ohne wissenschaftliche Begleitung wäre eine ganze Branche perspektivlos

Der Wissenschaftliche Beirat beschäftigt sich mit den Trends einer ganzen Branche und bleibt dabei offen für visionäre Ideen zur Mitgestaltung der Immobilienwirtschaft.

„Den Fortschritt ignorieren? Undenkbar! Die Zukunft mitgestalten? Unbedingt!“ – so oder so ähnlich könnte ein möglicher Slogan des Wissenschaftlichen Beirats des ZIA Zentraler Immobilien Ausschusses e.V. lauten. In diesem besonderen Setting arbeiten die Mitglieder des Wissenschaftlichen Beirats nämlich eine enorme Bandbreite innovativer immobilienwirtschaftlicher Themen ab. Auf diese Weise liefern sie Handlungsempfehlungen und Antworten auf Fragen der Gegenwart und der Zukunft. Eine saubere Methodik und eine klare Sprache sind dabei besonders wichtig.

Der Wissenschaftliche Beirat schafft einen Wissensvorsprung für alle Unternehmen der Immobilienwirtschaft. Denn Wandel betrifft uns alle – egal ob im Bereich der Stadtentwicklung, der Digitalisierung, der Nachhaltigkeit, der Immobilienfinanzierung oder aber der Mobilität und Logistik. Auf den ersten Blick mögen diese Bereiche lediglich als Gipfel branchenrelevanter Themen erscheinen. Für die Mitglieder im Wissenschaftlichen Beirat sind diese Bereiche aber nur die Spitze des Eisbergs. Denn vor allem immobilienwirtschaftliche Herausforderungen können nur unter Berücksichtigung ihrer konzeptionellen Tiefe, Spannweite und Zusammenwirkung überwunden werden.

Mit den „Sieben Trendthemen 2017“ hat der Wissenschaftliche Beirat wichtige Impulse für das laufende Jahr setzen und identifizieren können. Denn egal ob die Notwendigkeit einer fundierten Weiterentwicklung im Bereich Building Information Modeling (BIM) oder aber Vorschläge für eine klügere Förderung von Wohneigentum in Deutschland: Das Erkennen und Ausmachen von möglichen Handlungsfeldern ist essenziell für eine aktive Ausgestaltung der Immobilienwirtschaft.

Der Wissenschaftliche Beirat wird daher auch in den kommenden Jahren einen wichtigen Beitrag für die thematische Positionierung der ZIA-Mitglieder leisten.

SIEBEN TRENDTHEMEN 2017:

- Digitalisierung
- Immobilienfinanzierung
- Nachhaltigkeit und Flexibilisierung
- Förderung von Wohneigentum
- Stadentwicklung
- Veränderung von Mobilität und Logistik
- War For Talents

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers ist Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienmanagement am IREBS Institut für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg und Vorsitzender des Wissenschaftlichen Beirats des ZIA.

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Sieben Trendthemen des Wissenschaftlichen Beirats **PDF/DOWNLOAD**

Thomas Zinnöcker

Verantwortung übernehmen

Wir stehen für eine werteorientierte, nachhaltige Unternehmensführung und für die Fokussierung auf nachhaltige Immobilien.

Nachhaltiges Handeln ist ein Grundpfeiler des ZIA-Erscheinungsbildes und damit eine elementare Voraussetzung für eine erfolgreiche Interessenvertretung durch den ZIA. Der Nachhaltigkeitsrat koordiniert die diesbezüglichen externen Aktivitäten des ZIA sowie die inhaltlichen Tätigkeiten der Ausschüsse Corporate Social Responsibility (CSR), Energie- und Gebäudetechnik, der Task Force Energie sowie die Kooperation mit der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG). Das Jahr 2016 war wieder, wie in den Vorjahren, durch eine Vielzahl von Aktivitäten und Maßnahmen mit einer hohen Beteiligungsquote aus dem Kreis der ZIA-Mitglieder gekennzeichnet.

Zu den externen Aktivitäten, die der ZIA-Nachhaltigkeitsrat unterstützt hat, gehören beispielsweise der Corporate Responsibility Day, bei dem die Ergebnisse des in Kooperation mit der ICG durchgeführten CSR-Projektes „Verantwortung übernehmen“ vorgestellt wurden. Dabei wurde auch das gemeinsam entwickelte Buch „Verantwortung übernehmen – Der Praxisleitfaden für wirksames soziales-gesellschaftliches Handeln in der deutschen Immobilienwirtschaft“ präsentiert, dessen erste Auflage bereits nach wenigen Wochen vergriffen war. Das Projekt wurde mittlerweile auch mit dem renommierten immobilienmanager Award ausgezeichnet.

Der Nachhaltigkeitsrat hat 2016 einen intensiven Austausch mit dem Rat für Nachhaltige Entwicklung der Bundesregierung und dessen Generalsekretär Prof. Günther Bachmann begonnen, u.a. über Fragen des CSR-Reportings. Hier arbeitet aktuell eine Facharbeitsgruppe an einer Überarbeitung des Reporting-Kapitels des bisherigen ZIA-Nachhaltigkeitsleitfadens. Zudem wurden weitere aktuelle CSR-Themen mit Mitgliedern des Bundestages und der Bundesregierung besprochen, darunter vor allem deren energie- und klimaschutzpolitischen Aktivitäten. Der Nachhaltigkeitsrat hat sich darüber hinaus erneut das Thema Nachhaltige Quartiersentwicklung auf die Agenda gesetzt und wird die 2014 vorgelegte Positionierung des Verbandes in einer eigens dafür eingerichteten Facharbeitsgruppe überarbeiten und ergänzen. Zur Bearbeitung stehen außerdem die Themen Lieferkettenmanagement und Aspekte ökonomischer Nachhaltigkeit .Auch wurde 2016 erneut der ICG-Summit seitens des ZIA als Partner unterstützt.

WEITERE THEMEN DES NACHHALTIGKEITSRATES:

- Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsleitfadens
- Green Leases
- Diversity
- Nachhaltigkeitsbenchmarking
- Kooperation mit dem Rat für nachhaltige Entwicklung der Bundesregierung
- Nachhaltige Quartiersentwicklung

Thomas Zinnöcker ist CEO der ista GmbH und Vorsitzender des ZIA-Nachhaltigkeitsrates.

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Martin Rodeck

Innovationsbericht des ZIA – BestPractice-Beispiele aus der Immobilienwirtschaft

Zum ersten Mal erstellt der Innovation Think Tank des ZIA in diesem Jahr den Innovationsbericht. Sämtliche Unternehmen der Immobilienwirtschaft wurden im März und April dazu aufgerufen, ihre Best Practice-Beispiele für gelungene Innovationen einzureichen. Vorgestellt wird der Bericht beim Tag der Immobilienwirtschaft.

Innovation ist ein fester Bestandteil der Unternehmensentwicklung. Kreatives und zukunftsweisendes Denken ist das Fundament für den wirtschaftlichen Erfolg der nächsten Jahre. In der Immobilienbranche finden sich zahlreiche positive Beispiele dafür, wie bestehende Prozesse auf moderne Art und Weise überarbeitet, Produkte zeitgemäß angepasst und neue Wege innovativ beschritten werden. Bislang jedoch fehlte eine Übersicht von solchen Best Practice-Beispielen, die auch als Leuchtturm für alle weiteren Unternehmen in der Immobilienwirtschaft fungieren können.

Der Innovation Think Tank hat dieses Transparenzdefizit erkannt und im Frühjahr die Ausschreibung für den 1. Innovationsbericht des ZIA veröffentlicht. Alle Unternehmen der Immobilienwirtschaft – ganz gleich ob Mitglied im ZIA oder nicht – haben die Möglichkeit erhalten, ihre gelungensten und wirksamsten Innovationen vorzustellen. Sämtliche Arten der Innovation, also Produkt-, Dienstleistungs-, Marketing-, Prozess-, Geschäftsmodell- und Systeminnovation wurden gesucht. Die Einreichungen wurden nach Unternehmensgrößen, von kleinen Unternehmen mit bis zu 25 Mitarbeitern bis hin zu Großunternehmen ab 500 Mitarbeitern aufgeteilt.

Sämtliche Bewerbungen für den Bericht wurden von der Jury unter Vorsitz von Think Tank-Mitglied Prof. Dr. Peter Russo gesichtet und hinsichtlich Neuigkeitsgrad, Nutzen, Skalierbarkeit, Wirtschaftlichkeit und Partizipation bewertet. Die Best Practice-Beispiele für gelungene Innovationen in der Immobilienwirtschaft werden dann beim Tag der Immobilienwirtschaft 2017 in Berlin erstmalig vorgestellt.

Mit dem Innovationsbericht werden wir die Transparenz unserer Branche weiter erhöhen und die Innovationskraft der Immobilienwirtschaft erstmalig an konkreten Beispielen erklären können.

WEITERE THEMEN DES INNOVATION THINK TANKS:

- Konzeption und Durchführung von:
  - Innovationskongress
  - Innovationsschmiede beim Tag der Immobilienwirtschaft
  - Innovation Lab
- Steuerung des Themas Innovation in den anderen Ausschüssen
- Implementierung des Themas ‚PropTech-Startups' im Verband

Martin Rodeck ist Geschäftsführer der OVG Real Estate GmbH und Innovationsbeauftragter des ZIA.

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Thomas Zinnöcker

Klimaschutz und Energieeffizienz nur mit Alternativvorschlägen möglich

Die Task Force Energie arbeitet mittlerweile seit einem knappen Jahr erfolgreich und konnte durch zahlreiche Aktivitäten Einfluss auf energiepolitische Gesetzgebungsverfahren nehmen.

Ausgangspunkt war Anfang des Jahres die geplante Verschärfung einer Reihe von Energieeffizienz- und Klimaschutzgesetzen, die in der damaligen Form einen erheblichen Schaden für die Immobilienwirtschaft bedeutet hätten. Die Arbeit der Task Force Energie mit der Beauftragung der Gutachten zur Verschärfung des Energieeinsparrechts, der Energieklausurtagung, den Arbeitskreisen zur Erarbeitung von Alternativvorschlägen und Gesprächen in Brüssel konnte die Rolle des ZIA als dialogorientierter Ansprechpartner mit konkreten Lösungsbeiträgen erheblich stärken und verbessern.

Insbesondere der Klimaschutzplan 2050 wurde in einer erheblich abgeschwächten Version im Bundeskabinett verabschiedet. Durch zahlreiche Gespräche mit Politik und Verwaltung, durch Briefe an diverse Bundes- und Landesminister sowie mit einer verstärkten Öffentlichkeitsarbeit konnten Zwangssanierungen, die Aufhebung des Wirtschaftlichkeitsgebotes und das Verbot von einzelnen Technologien verhindert werden.

Die kurz vor der Finalisierung des Klimaschutzplanes 2050 verschärften Sektorziele für den Gebäudebereich zeigen aber auch, dass die Arbeit der Task Force Energie auch im nächsten Jahr kontinuierlich benötigt wird. Die Zusammenführung der Ansätze aus den Arbeitskreisen zu einem schlüssigen Gesamtkonzept wird im nächsten Jahr ein wichtiger Bestandteil der Arbeit der Task Force Energie.

Besondere Aufmerksamkeit wird verdienen im Jahr 2017 die Bundestagswahl und die Koalitionsverhandlungen. Es wird spätestens zu Beginn der neuen Legislaturperiode neue Gesetzgebungsverfahren im Bereich der Gebäudeenergieeffizienz geben. Hier ist vor allem darauf zu achten, dass hier die Grundsätze der Technologieoffenheit, Wirtschaftlichkeit und Flexibilität gewahrt bleiben.

WEITERE THEMEN DER TASK FORCE ENERGIE:

- Definition des Niedrigstenergiegebäudestandards
- Auswirkungen weiterer Verschärfungen des Energieeinsparrechtes auf Wirtschafts- und Wohnimmobilien
- Überarbeitung der EPBD (Energy Performance Building Directive)
- Klimaschutzplan 2050

Thomas Zinnöcker ist CEO der ista Deutschland GmbH und Vorsitzender der ZIA Task Force Energie.

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Hauptstadtbrief - Faktencheck zum Klimaschutzplan 2050 **PDF/DOWNLOAD**

Dr. Hans Volkert Volckens

Immobilienbesteuerung im Fokus von Reformen

Die steuerliche Belastung von Grund und Boden trifft das Herz der Wirtschaftlichkeit von Immobilieninvestitionen. Im Jahr 2016 wurden Reformen bei der Grund- und Grunderwerbsteuer angestoßen, die diese beeinflussen und somit vom ZIA-Ausschuss Steuern eng begleitet wurden.

Im November 2016 hat der Bundesrat eine Reform der Grundsteuer auf den Weg gebracht, da das bisherige System überwiegend als nicht mehr verfassungsgemäß erachtet wird. Das Bundesverfassungsgericht hat angekündigt, in diesem Jahr über die vorliegenden Verfassungsbeschwerden und die Vorlagen des Bundesfinanzhofs zu entscheiden. Der Gesetzesentwurf stellt auf den neu geschaffenen sogenannten Kostenwert ab. Der ZIA-Steuerausschuss kritisiert daran unter anderem, dass aus dem Abstellen auf die laufend aktualisierten Bodenwerte und Baukosten eine ständig steigende Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer folgt. Der Ausschuss plädiert stattdessen für das sogenannte Südländermodell, dem ein solcher Erhöhungsmechanismus fremd ist und das ferner den Verwaltungsaufwand und die Streitanfälligkeit minimiert.

Getrieben durch die mediale Berichterstattung über ein angebliches „Steuerschlupfloch“ bei Share Deals wurde im Jahr 2016 ferner eine Reform der Grunderwerbsteuer angestoßen. Der Steuerausschuss zeigte auf, dass Überlegungen, die Höchstbeteiligungsgrenze von rd. 94,9 Prozent weiter abzusenken, mit dem Wesen der Grunderwerbsteuer und mit dem Gemeinschaftsrecht nicht vereinbar sind. Der Ausschuss wird sich dafür einsetzen, wirtschaftlich sinnvolle und aus diversen Gründen unternehmerisch notwendige Gestaltungen nicht durch unnötig restriktive steuerliche Rahmenbedingungen zu konterkarieren. In diesem Zusammenhang weist er auch darauf hin, dass der Anreizmechanismus im Länderfinanzausgleich, die Grunderwerbsteuersätze zu erhöhen, kontraproduktiv wirkt.

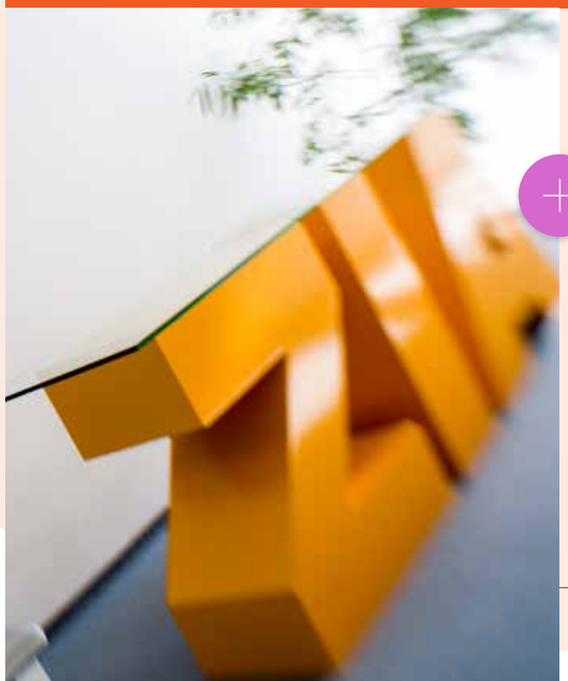
Der Ausschuss wird auch die Implementierung der 2016 verabschiedeten Investmentsteuerreform weiter kritisch begleiten.

WEITERE THEMEN DES AUSSCHUSSES:

- Abbau steuerlicher Hemmnisse für Klimaschutzziele
- Abschreibung, insbes. Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau
- Aktionsplan Mehrwertsteuer
- Anti-Tax-Avoidance-Package/BEPS, insbesondere Zinsschranke
- Finanztransaktionssteuer (FTT)
- Gewerbesteuer, insb. erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung
- Grunderwerbsteuer, insb. Ersatzbemessungsgrundlage, Umstrukturierungen und Steuersätze
- Investmentsteuerreform
- Innerbetriebliches steuerliches Kontrollsystem
- Lizenzschranke
- Neuregelung von § 6b EStG
- Umsatzsteuer bei Immobilienfondsverwaltern
- Umsatzsteuer bei grundstücksbezogenen Leistungen
- Umsatzsteuer für Leistungen Dritter im Mietverhältnis
- Umsatzsteueroption bei Asset Deals

Dr. Hans Volkert Volckens ist Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Steuern.

Die steuerliche Belastung von Grund und Boden trifft das Herz der Wirtschaftlichkeit von Immobilieninvestitionen.



WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite Steuern auf der ZIA-Homepage
WEB/LINK

Informationen zur Grunderwerbsteuer-Reform
WEB/LINK

ZIA-Position zum Abbau steuerlicher Hemmnisse für Klimaschutzziele
WEB/LINK

Burkhard Dallosch | Dr. Rüdiger Mrotzek

Immobilienfinanzierung im Spannungsfeld von Finanzmarkstabilität und Verbraucherschutz

Im Jahr 2016 standen regulatorische Eingriffe im Mittelpunkt der Ausschussarbeit, die ihren Ursprung sowohl im europäischen Verbraucherschutz als auch in globalen und nationalen Überlegungen zur Finanzmarktstabilisierung hatten.

Das im März 2016 in Kraft getretene Umsetzungsgesetz der Wohnimmobilienkreditrichtlinie war zum Verbraucherschutz gedacht, führte jedoch infolge einer überschießenden Umsetzung des deutschen Gesetzgebers zu sachlich nicht zu rechtfertigenden Einschränkungen der Kreditvergabe. Der Ausschuss setzte sich für eine Abschaffung dieser Engpässe ein. Im Ergebnis konnten Ende des Jahres Änderungen auf den Weg gebracht werden, die das deutsche Goldplating wieder aufheben sollen.

Der Finanzierungsausschuss hat sich ferner mit den Überlegungen des Baseler Ausschusses zur Erhöhung der Risikogewichte bei Immobilienfinanzierungen befasst, zu denen er sich kritisch gegenüber dem Baseler Ausschuss positioniert hat. Der Entwurf berücksichtigt nicht die deutschen Besonderheiten, denn beim Beleihungsauslauf ist die Wertermittlung in Deutschland beispielsweise nicht mit der in Großbritannien vergleichbar. Felix Hufeld, Präsident der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), äußerte auf dem „ZIA-Dialog Finanzen“ im November 2016 in Frankfurt, dass, wenn Teilbereiche der Branche mit der Umsetzung eliminiert würden, die Basel-IV-Pläne nicht zustimmungsfähig seien. In der Folge kam es zu einer Verschiebung des ursprünglich für November geplanten Abschlusses. Ferner hat sich der Finanzierungsausschuss in die Diskussionen über die Schaffung makroprudenzieller Instrumente für die BaFin eingebracht. Er setzt sich dafür ein, dass nicht übersehen wird, dass die Finanzierung in Deutschland – anders als in vielen anderen Ländern – eher dem Vorsichtsprinzip folgt und die Schuldentragfähigkeit der privaten Haushalte in Deutschland robust ist. Kreditverstärkungen müssen berücksichtigt werden.

WEITERE THEMEN DES AUSSCHUSSES:

- German Debt Project
- KAMaRisk
- Kapitalmarktunion
- Leverage Ratio
- Meldepflichten nach EMIR (OTC-Derivate Verordnung)
- Prozyklik von Regulierungsmaßnahmen
- Passporting
- Schattenbanken
- Solvency II
- Inkonsistenzen beim Zusammenwirken von Regulierungsvorhaben

Burkhard Dallosch ist Geschäftsführer der Deka Immobilien GmbH und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Finanzierung.

Dr. Rüdiger Mrotzek ist Vorstand der HAMBORNER REIT AG und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Finanzierung.

Immobilienfinanzierung im Spannungsfeld von Finanzmarktstabilität und Verbraucherschutz

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

- Themenseite Finanzierung auf der ZIA-Homepage **WEB/LINK**
- ZIA-Position zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie **WEB/LINK**
- ZIA-Position zur Überarbeitung des Kreditrisikostandardansatzes durch den Baseler Ausschuss **WEB/LINK**
- ZIA-Position zur Kapitalmarktunion **WEB/LINK**
- ZIA-Position zum Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz **WEB/LINK**

Alexander Dexne

Immobilienaktien weiter hoch im Kurs

Auch im Jahr 2016 stehen die Zeichen für den börsennotierten Immobiliensektor weiter auf Wachstum. Nun müssen nur noch die Investmentbedingungen für institutionelle Investoren angepasst werden. Die Marktkapitalisierung der börsennotierten Immobilienaktiengesellschaften legte gegenüber dem Vorjahr um 38 Prozent auf nunmehr 56 Milliarden Euro zu.

Der Sektor hat sich fest über der Schallmauer von 50 Milliarden Euro etabliert. Auch das Immobilienvermögen der börsennotierten Unternehmen legte um weitere 14 Prozent zu und hat nunmehr 90 Milliarden Euro erreicht.

Diese Zahlen sind das Ergebnis der nunmehr vierten Gemeinschaftsstudie von ZIA und Barkow Consulting, an der sich die Immobilienaktiengesellschaften erneut breit beteiligten. Sie belegen erneut die hohe und wachsende volkswirtschaftliche Bedeutung des börsennotierten Immobiliensektors.

Auch international spielen deutsche Immobilienaktiengesellschaften eine immer bedeutendere Rolle. So liegt der deutsche Anteil am europäischen Sektor erstmalig über 20 Prozent. Im Jahr 2013 betrug der entsprechende Anteil lediglich 10 Prozent. Deutschland konnte entsprechend seine Position als zweitwichtigstes Land im europäischen EPRA-Index ausbauen.

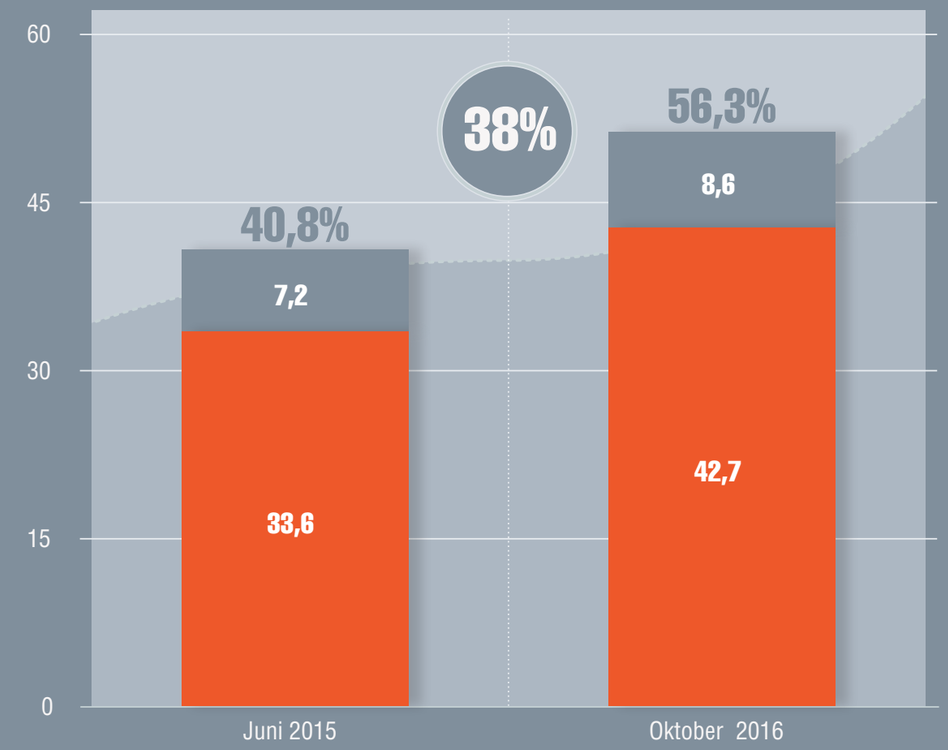
Der Abstand zu Großbritannien als führendes Immobilienaktienland konnte gegenüber dem Vorjahr sogar um zwei Drittel reduziert werden und beträgt nur noch 17 Milliarden Euro. Zudem kommen mittlerweile zwei der drei größten europäischen Immobilienaktiengesellschaften aus Deutschland. Der deutsche Sektor hat von der britischen Brexit-Entscheidung doppelt profitiert, denn der Anteil des britischen Sektors hat sich über den gesunkenen Wechselkurs reduziert, während der Anteil des deutschen Sektors aufgrund seines Charakters als sicherer Hafen und der überdurchschnittlichen Kursperformance anstieg.

Überraschend ist allerdings, dass das Sektorwachstum erneut ohne Börsengänge erreicht werden konnte. Der Anstieg der Marktkapitalisierung ist also im Wesentlichen auf steigende Kurse zurückzuführen. Letztlich hat der Trend zu größeren Einheiten im Sektor dazu geführt, dass die Anzahl der Immobilien-AGs gegenüber 2011 um 20 Prozent auf aktuell 62 zurückgegangen ist. Andererseits wird die Konsolidierung des Sektors von den Investoren auch begrüßt und als Zeichen der Etablierung des Sektors gewertet.

Damit aber auch nationale institutionelle Investoren wie etwa Pensionskassen und -fonds Gefallen an der Assetklasse gewinnen, wurden Änderungen in der Kaptalanlageverordnung vorgeschlagen – wie REITs sollen REIT-ähnliche Immobilienaktien der Immobilienquote zugerechnet werden können.

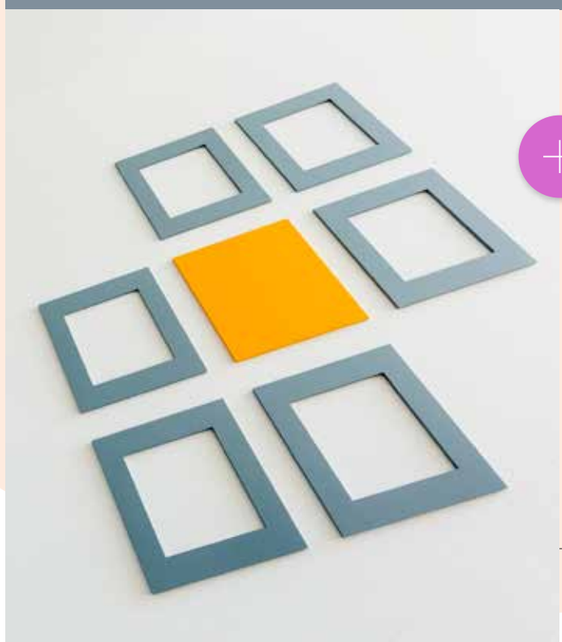
Alexander Dexne ist CFO der alstria office REIT-AG und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Immobilienaktien.

Marktkapitalisierung börsennotierter Immobilienunternehmen in Deutschland



Top 17 | Andere

*einschließlich BUWOG | Quelle: Unternehmensdaten, Bloomberg, Ellwanger & Geiger, ZIA/Barkow Consulting



WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Bedeutung der Immobilienaktiengesellschaften für den deutschen Markt **PDF/DOWNLOAD**

Flyer: Immobilienaktien - Immobilien an der Börse **PDF/DOWNLOAD**

Dr. Thomas Beyerle

Markttransparenz durch Big Data

Steckt Big Data in der Immobilienbranche noch immer operativ in den Kinderschuhen? Wo steckt das Potenzial und wie kann es ausgeschöpft werden?

In einer Studie von Catella, antworteten über die Hälfte der Befragten auf die Frage, in welchen Teilbereichen der Immobilienwirtschaft die meisten Daten anfallen mit dem Teilsegment „Marktforschung/Research“. Nachfolgend sollten die Teilnehmer unter verschiedenen Auswahlmöglichkeiten selektieren, welche Möglichkeiten der Einsatz von Big Data bietet. Am häufigsten wurde mit 77 (71,3 Prozent) Beantwortungen die Verbesserung und Unterstützung bei der Entscheidungsfindung ausgewählt. Weitere 67 Prozent gaben an, dass die Anwendung von Big Data zu einer Transparenzverstärkung auf Immobilienmärkten führen kann.

Durch den Ausschuss wurden deshalb beispielsweise Lösungen gesichtet, die anhand der intelligenten Auswertung öffentlich zugänglicher Quellen (z.B. Finanzberichterstattung, Presseberichte, Pressemeldungen etc.) Ableitungen zu Aktivitäten bestimmter Zielgruppen deutlich machen können, um damit beispielsweise folgende Fragen zu beantworten: Welche Investoren sind derzeit aktiv? Wie geht es derzeit unseren Einzelhandelsmietern? So können beispielweise Investoren identifiziert werden, bevor diese den offiziellen Markteintritt vermelden.

Es sind auch Lösungen bekannt, bei der alle möglichen Daten mittels Georeferenz verknüpft und dadurch spannende Erkenntnisse z.B. für Investmententscheidungen nutzbar gemacht werden können. Es können damit eigene Daten mit Marktdaten verknüpft oder auch die Kriminalitätsraten und die Social Media-Aktivitäten der Bewohner nutzbar gemacht werden. Dadurch könnten Rückschlüsse auf das Milieu gezogen werden. Für eine sinnvolle Verknüpfung der Daten ist eine Standardisierung insbesondere hinsichtlich der Klassifizierung der Daten unerlässlich.

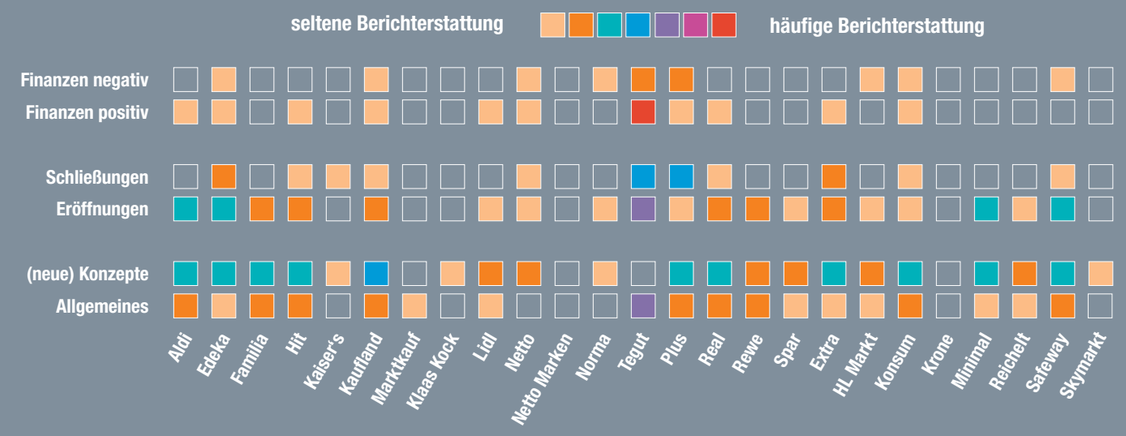
In der Befassung ist jedoch auch deutlich geworden, wie wichtig die klare Fokussierung durch den Nutzer von Big Data ist, denn dieser bestimmt das Datenmodell dahingehend, was analysiert werden soll. In diesem Zusammenhang wird auch der Datenschutz zu diskutieren sein. Wichtig bleibt jedoch weiterhin die Forderung, dass die staatlichen Daten in Zukunft besser zugänglich gemacht werden sollten. Dies betrifft insbesondere die Daten der Gutachterausschüsse.

WEITERE THEMEN DES AUSSCHUSSES:

- Verbesserung des Gutachterausschusswesens
- Kategorisierung der Wirtschaftsimmobilien
- Nachhaltigkeitsbenchmarking

Dr. Thomas Beyerle ist Geschäftsführer der Catella Property Valuation GmbH und stellvertretender Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Transparenz und Benchmarking.

Berichterstattung über Einzelhandelsunternehmen nach Themen und Häufigkeit



Quelle: German Retail Monitor

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite Transparenz und Benchmarking
WEB/LINK

Marktdaten auf der ZIA-Homepage
WEB/LINK

1. Ergebnisbericht zur Kategorisierung von Wirtschaftsimmobilien **PDF/DOWNLOAD**

ZIA-Datenbank
WEB/LINK

Steffen Uttich

Kommunikation im Wahlkampfjahr

Seit der Gründung des ZIA vor elf Jahren hat der Verband enorm an Bedeutung in der Immobilienwirtschaft und in der Politik, aber auch in der Öffentlichkeit und in den Medien gewonnen. Im Bundestagswahljahr 2017 wird die Öffentlichkeitsarbeit nun vor neue Herausforderungen gestellt. Geht die Strategie auf, kann die gesamte Immobilienbranche davon nachhaltig profitieren.

Wohl selten zuvor stand die Immobilienwirtschaft so im Fokus eines Bundestagswahlkampfs wie in diesem Jahr. Bezahlbares Wohnen und Bauen, die Energiewende im Gebäudesektor sowie die anhaltende Diskussion um Preisblasen auf den Immobilienmärkten sind emotional aufgeladene Themen, die sich Bundespolitiker nicht entgehen lassen werden.

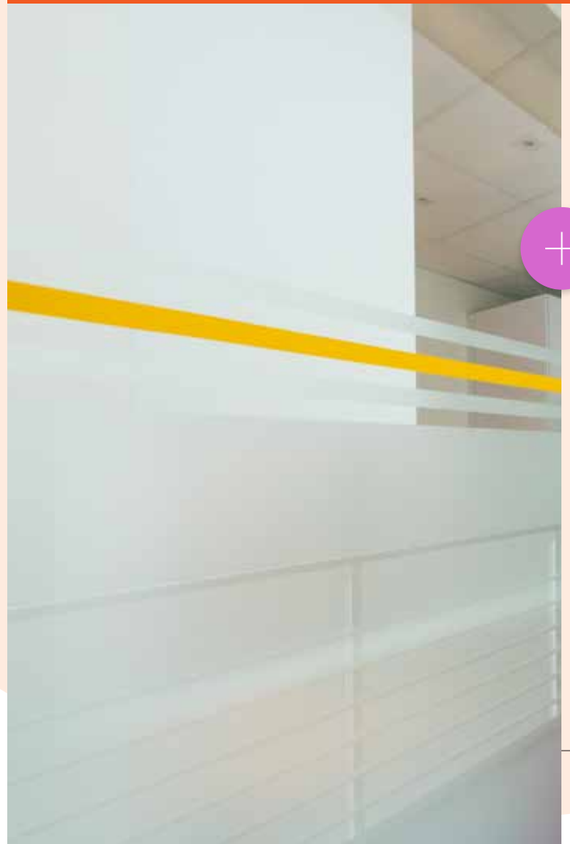
Um in diesem Umfeld als Interessenverband der Immobilienwirtschaft Gehör zu finden, setzt der ZIA auf eine lösungsorientierte Kommunikation sowie die Einschätzungen unabhängiger Gutachter. Mit einer durchgehenden Besetzung aktueller Immobilienthemen sowie der permanenten Erläuterung immobilienwirtschaftlicher Standpunkte und Verbesserungsvorschläge hat sich die Wahrnehmung des ZIA in der Öffentlichkeit zunehmend erhöht. Dabei greift der Verband auf die gesamte Klaviatur der klassischen Pressearbeit zurück, agiert aber verstärkt auch mit eigenen Kommunikationskanälen im Social Media- und Mailing-Bereich.

Die bestehende Presse- und Öffentlichkeitsarbeit des ZIA wird im Wahlkampfjahr sogar noch ausgebaut. So probiert der Verband in diesem Jahr eine neue Methode aus. Die Programme der großen Parteien werden auf ihre immobilienwirtschaftlich relevanten Inhalte hin analysiert und auf einer eigenen Website ausgewertet. Nutzer dieser Website können dort prüfen, inwieweit ihre eigenen Meinungen mit denen der Parteien übereinstimmen und welche Partei am ehesten ihren Erwartungen entspricht.

Diese Art der direkten Kommunikation ist nicht nur zeitgemäß, sie ist auch effektiv. Als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft betrachtet sich der ZIA einerseits als Interessenvertretung, andererseits aber auch als Bildungs- und Diskussionsplattform. Die Transparenz der Parteienprogrammatik wird mit solch einem neuen Tool erheblich erhöht. Und sie wird auch dazu dienen, die Bekanntheit des ZIA im Bundestagswahljahr 2017 weiter zu erhöhen – in alle Richtungen. Geht die Strategie auf, wird mit dem Verband auch die ganze Branche von dieser größeren Bekanntheit nachhaltig profitieren. Aufmerksamkeit ist im gegenwärtigen zersplitterten Medienumfeld die entscheidende Währung. Wer Aufmerksamkeit findet, der findet auch Gehör in der Bundespolitik. An diesem Punkt gibt es für die Immobilienwirtschaft noch erhebliches Potenzial. Der ZIA kann sich dabei zugutehalten, der einzige Verband zu sein, der die Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette vertritt.

Steffen Uttich ist Leiter Fondsmanagement bei der BEOS AG und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Marketing und Öffentlichkeitsarbeit.

Im Februar 2017 hat der ZIA das Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft an die Bundesregierung übergeben. Bei der Pressekonferenz waren mehr als 20 Journalisten anwesend.



WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Pressebereich des ZIA
WEB/Link

Publikationsseite des ZIA
WEB/Link

ZIA-Newsletter
WEB/Link

Bücher, Broschüren und Co. des ZIA
WEB/Link

Rolf Buch

Neubau beschleunigen statt Mietpreisbremse verschärfen

Der ZIA-Ausschuss Wohnimmobilien hat sich im vergangenen Jahr insbesondere auf die Reform des deutschen Mietrechts fokussiert.

Die Bundesregierung hat sich in dieser Legislaturperiode zum Ziel gesetzt, den Mietanstieg auf angespannten Wohnungsmärkten in Deutschland zu begrenzen. Die Deckelung der Mieten, die als Instrument eingesetzt werden soll, erzielt jedoch nicht das gewünschte Ergebnis. Denn nur ein größeres Angebot kann die Nachfrage nach Wohnungen entspannen. Dafür bräuchte es als Anreiz mehr unternehmerische Spielräume anstatt einer weiteren Regulierung des Mietmarkts.

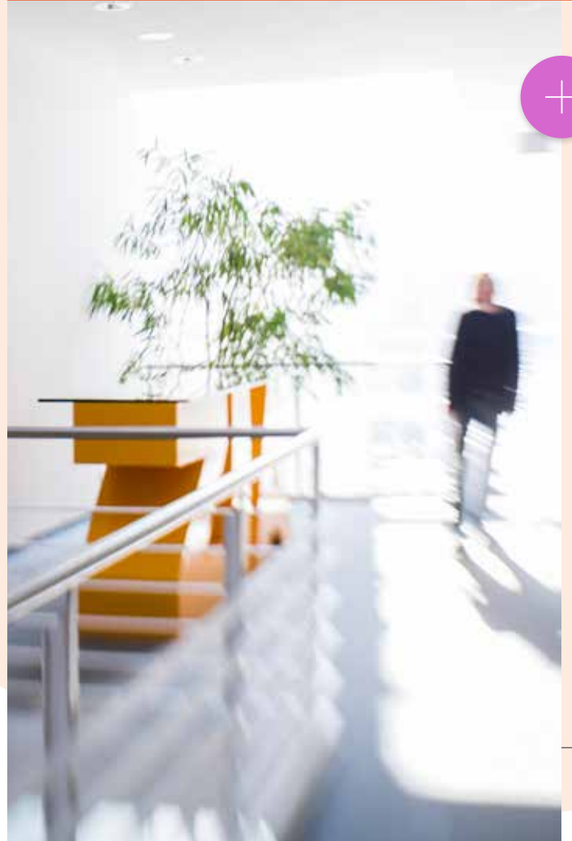
So will die Bundesregierung den Betrachtungszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf zehn Jahre ausweiten. Diese stellt jedoch eine modifizierte marktübliche Durchschnittsmiete dar. Die Vergleichsmiete sollte kein politisches Steuerungsinstrument sein, um die Mieten zu begrenzen. Anstatt den Betrachtungszeitraum willkürlich zu verlängern, sollten wir die Akzeptanz des qualifizierten Mietspiegels stärken und seine Rechtssicherheit erhöhen.

Die Umlage der Modernisierungskosten will die Bundesregierung ebenfalls einschränken. Allerdings wird dabei das Ziel des § 559 BGB ausgehebelt, soll dieser doch gerade Anreize für eine Modernisierung schaffen, die „im allgemeinen Interesse“ liegen. Insofern hat § 559 BGB eine gesamtgesellschaftliche Funktion: Er ist Anreiz für die Wohnungswirtschaft, die in erheblichem Umfang in die Qualitätsverbesserung ihrer Bestände investiert. Gleichzeitig unterstützt er die Klimaschutzziele der Bundesregierung und erhält mit jährlichen Investitionen von rund 110 Milliarden Euro das Auftragsvolumen in der Bauwirtschaft. Deshalb sollte es auch in Zukunft möglich sein, die Kosten einer Modernisierung in angemessenem Rahmen auf die Miete umzulegen.

Fakt ist: Eine weitere Verschärfung der Mietpreisbremse wird nicht dazu führen, dass mehr Wohnungen gebaut werden. Sinnvoll ist es hingegen, die gemeinsamen Anstrengungen zu verdoppeln, wie wir den Neubau von Wohnungen beschleunigen können: Durch kürzere Genehmigungsverfahren, Planungssicherheit, Pragmatismus und Bürgerbeteiligung. Dann kann die Wohnungswirtschaft auch ihren Beitrag leisten, der hohen Nachfrage mit einem entsprechenden Angebot an Wohnungen zu begegnen.

Rolf Buch ist Vorstandsvorsitzender der Vonovia SE und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Wohnen.

Fakt ist: Eine weitere Verschärfung der Mietpreisbremse wird nicht dazu führen, dass mehr Wohnungen gebaut werden.



WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

- Themenseite Wohnimmobilien auf der ZIA-Homepage **WEB/LINK**
- Marktdaten zu Wohnimmobilien **WEB/LINK**
- Auf ein Wort zum Wohnungsmarkt **PDF/DOWNLOAD**
- WohnenPlus – Eine Initiative des ZIA **PDF/DOWNLOAD**
- Wohnungswirtschaft als Partner der Kommunen – Rentabel und sozial **PDF/DOWNLOAD**
- Studie des IW Köln: Sieben gute Gründe gegen eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit **PDF/DOWNLOAD**

Dr. Hinrich Thieme

Bezahlbares Wohnen: bauen statt regulieren

Auch das letzte Viertel der 18. Legislaturperiode war von zahlreichen Regulierungsvorhaben geprägt. Hier standen weiterhin das Miet- und das Baurecht im Fokus, darüber hinaus, unter der großen Überschrift „Klimaschutzplan 2050“, auch das Energierecht.

Die relative Wirkungslosigkeit und Schwierigkeiten bei deren praktischer Anwendung haben relativ kurz nach Inkrafttreten der Regeln zu einer Mietpreisbremse politische Forderungen nach deren Verschärfung auf den Plan gerufen. Auch wenn es hierzu in der bald zu Ende gehende Legislaturperiode nicht mehr kommen wird, so ist doch davon auszugehen, dass dieses im „Mieterland Deutschland“ politisch besonders brisante Thema auch in der Politik künftiger Bundesregierungen eine Rolle spielen wird. Zweifel bleiben allerdings angebracht, ob damit vor allem das brisante Thema „bezahlbares Wohnen in den Ballungsräumen und Metropolregionen“ gelöst werden kann. Es spricht vieles dafür, dass hier nur durch mehr und vor allem schnelleres Bauen nachhaltig Abhilfe geschaffen werden kann. Umfassende Marktregulierung ist dagegen der falsche Weg und könnte Investoren abschrecken.

Weiterhin auf der Agenda steht der so genannte Mietrechtspakt 2, der u.a. die Umlagemöglichkeiten von Modernisierungskosten auf Mieter stark einschränken soll. Was dies für in vielen Teilen des Gebäudebestandes erforderlichen Maßnahmen bedeuten kann, liegt auf der Hand. Ein positives Signal an Investoren und Eigentümer wäre es jedenfalls nicht.

Positiv ist, dass sich die Reform der Baunutzungsverordnung mit der Einführung eines Urbanen Gebietes nach einigen Irrungen auf der parlamentarischen Zielgeraden befindet. Höher und dichter zu bauen und damit die Stadt der kurzen Wege zu fördern, ist ein Gebot unserer Zeit, in der es gerade in innerstädtischen Wohnbereichen deutlich weniger Angebot als Nachfrage gibt. Das enge Nebeneinander von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe entspricht dabei auch dem Wunsch der Bewohner solcher Gebiete. Es bleibt zu hoffen, dass sich die Bundesländer diesem wichtigen Reformschritt des Baurechts nicht u.a. unter Berufung auf überkommene Lärmvorschriften in den Weg stellen werden.

Im Energierecht wird über die Schaffung eines Gebäudeenergiegesetzes diskutiert. Dieser grundsätzlich richtige Schritt könnte dazu führen, die bisher in mehreren Einzelgesetzen niedergelegten Regelungen zum Energierecht sinnvoll zusammenzuführen und damit Anwendbarkeit und Übersichtlichkeit in dieser in den letzten Jahren sehr komplex gewordenen Rechtsmaterie deutlich zu verbessern.

Eines ist bereits heute sicher: Auch die 19. Legislaturperiode wird rechtspolitisch kein Potenzial für Langeweile haben.

Dr. Hinrich Thieme ist Partner bei Hogan Lovells International LLP und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Recht.

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Marcel Abel

Fach- und Sachkundenachweis für Makler

Die politische Diskussion in der nun zu Ende gehenden Legislaturperiode war u.a. geprägt von einer stärkeren Regulierung des Maklerberufs. Sie wurde nun in konkreter Gesetzgebung umgesetzt und hat dabei auch die Tätigkeit der Gewerbeimmobilienmakler in den Fokus gerückt.

In der Gesamtsicht bewertet der ZIA-Ausschuss Gewerbeimmobilienmakler die Einführung eines Fach- und Sachkundenachweises für alle Makler als positiv und dem Ansehen der Branche insgesamt zuträglich.

Die Gewerbeimmobilienmakler, viele davon mit internationalem Betätigungsfeld, sehen sich in ihrem im Ausschuss gemeinsam erarbeiteten Selbstverständnis als hoch qualifizierte und spezialisierte Berufsgruppe von Beratern und Dienstleistern, die vom Eigentümer, Nutzer und Investoren mit der Bewertung, Vermarktung, Erstellung von Nutzungskonzepten und Entwicklung von gewerblich genutzten Immobilien und Wohnimmobilien zu Anlagezwecken beauftragt werden.

Ihr Betätigungsfeld umfasst den Verkauf, die Vermietung, die Bewertung, die Vermarktung, die Erstellung von Nutzungskonzepten und die Entwicklung von Immobilien und macht sie damit zu essenziellen Playern der Immobilienwirtschaft. Der Gewerbeimmobilienmakler wird von seinen Auftraggebern, d.h. den Eigentümern, den potenziellen Nutzern und den Investoren aufgrund seiner Expertise für das jeweilige Marktsegment hinzugezogen.

Für die Erfüllung seiner Aufgaben greift der Gewerbeimmobilienmakler auf eine Vielzahl von standardisierten Prozessen zurück. Hierzu gehören unter anderem Cash-Flow-Modelle, DCF-Modelle und geografische Informationssysteme. Die Tätigkeit als Gewerbeimmobilienmakler erfordert ein fundiertes betriebswirtschaftliches, kaufmännisches und rechtliches Wissen über die Immobilienbranche.

Darüber hinaus sind für die Berufsausübung eine genaue Kenntnis des Marktes und technische Grundkenntnisse erforderlich. Dazu gehören u.a. umfassende betriebswirtschaftliche Kenntnisse, ein praxisbezogenes Verständnis von Abläufen und Entscheidungsprozessen beim Auftraggeber, fundiertes Detailwissen über die verschiedenen Nutzungsarten (Handel, Logistik, Produktion, Büro, Freizeit, Spezial) und deren Voraussetzungen. Ferner braucht der Gewerbeimmobilienmakler umfassendes Marktwissen in jedem Marktsegment für eine solide Bewertung der Immobilie. Diese wird u.a. durch kontinuierliche Fort- und Weiterbildung erworben bzw. verfestigt.

Marcel Abel ist Geschäftsführer und Niederlassungsleiter Düsseldorf bei JLL und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Gewerbeimmobilienmakler.

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Position des ZIA zur 4. EU-Geldwäscherichtlinie
WEB/LINK

Andreas Wende

Zeitgemäße Rahmenbedingungen für moderne Büroflächen

In Deutschlands A-Städten werden die Büroflächen knapp – es herrscht quasi Vollvermietung. Damit dieser Engpass nicht zum „Kolbenfresser“ für die deutsche Wirtschaft wird, setzt sich der ZIA-Ausschuss Büroimmobilien für passende Rahmenbedingungen ein.

Um die Arbeitsplätze in Deutschland attraktiv zu gestalten und auch um im „War for Talents“ erfolgreich zu sein, darf der umbaute (Arbeits-)Raum nicht vergessen werden. Als Ort der Innovation, Kreativität und Wertschöpfung muss ihm ein höheres Gewicht zugemessen werden. Moderne Workplace-Konzepte zeigen bereits schon heute Lösungen auf. Dazu sind jedoch auch entsprechende Rahmenbedingungen für die Erstellung von z.B. modernsten Bürogebäuden notwendig.

Um beispielsweise Konzepte mit großen Gemeinschaftsflächen zur gemeinsamen Projektarbeit umsetzbar zu machen, sind bestimmte Gebäudetiefen notwendig – bei diesen kann es jedoch vorkommen, dass Arbeitsplätze ggf. nicht vollständig mit Tageslicht erschlossen werden können. Das ist aber nach der derzeitigen Arbeitsstättenverordnung nur bedingt realisierbar. Dabei gibt es aber technische Lösungen, wie Tageslicht auch ohne direkte Sichtachse ins Freie indirekt an den Arbeitsplatz gebracht werden kann oder die Installation von Kunstlicht, das heute die Qualität von Tageslicht erreicht (etwa LED-Technologie). Ohne flexible und modern gebaute Arbeitsplätze sind Arbeiten 4.0 und Industrie 4.0 nur schwer umsetzbar. Zeitgemäße Arbeitsformen erfordern zeitgemäße Rahmenbedingungen!

Die Wichtigkeit der Büroarbeitsplätze ist aber auch in der Stadtentwicklung zu stärken. Ein erster Erfolg konnte bei der Begleitung der Novelle des BauGB erreicht werden. Denn wir forderten frühzeitig die schnelle Einführung des neuen Gebietstypen „Urbanes Gebiet“, der die Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Versorgen zulässt. Zunächst waren gemischte oder reine Büroimmobilien gar nicht vorgesehen, diese werden nun ausdrücklich benannt.

Nur mit solchen und weiteren Initiativen kann einer drohenden Büro-Verknappung in den deutschen Städten entgegengewirkt werden, damit diese nicht gefährliche Ausmaße für die Wirtschaft annimmt.

WEITERE THEMEN DES AUSSCHUSSES:

- aktuelle und zukünftige Anforderungen von Mietern und Eigentümern von Büroimmobilien
- innovative Bürokonzepte
- Co-Working und digitale Geschäftsmodelle
- Arbeitsstättenverordnung
- IFRS 16 und mögliche Veränderungen im Mietverhalten
- Energieeffizienz von Büroimmobilien

Andreas Wende ist COO und Head of Investment der Savills Immobilien Beratungs-GmbH und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Büroimmobilien.

Moderne Workplace-Konzepte mit großen Gemeinschaftsflächen erfordern bestimmte Gebäudetiefen.

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite Büroimmobilien auf der ZIA-Homepage **WEB/LINK**

Verordnung zur Änderung von Arbeitsschutzverordnungen **PDF/DOWNLOAD**

Büroimmobilien, Arbeitsplatz – Produktionsfaktor – Investmentobjekt **PDF/DOWNLOAD**

Verbesserungspotenziale bei der Arbeitsstättenverordnung **WEB/LINK**

Marktdaten zu Büroimmobilien **WEB/LINK**

Iris Schöberl

Die Welle reiten – der Einzelhandel zwischen E-Commerce und Konsumlaune

Der stationäre Einzelhandel surft auf der Konsumwelle. Die seit 2015 hohen Konsumklimawerte tragen – verbunden mit einem Kaufkraftzuwachs von 2,9 Prozent - ein bescheidenes Verkaufsflächenwachstum von 0,3 Prozent im stationären Einzelhandel.

Der stationäre Einzelhandel in Deutschland konnte trotz eines zurückgehenden Anteils am Konsum und eines noch starken Wachstums des E-Commerce ein Umsatzwachstum von 0,8 Prozent verbuchen und damit auch den Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche weiter verbessern.

Die Spitzenmieten blieben dabei weitgehend stabil. Lediglich Stuttgart musste auf Grund von stark gestiegenen Verkaufsflächen mit einem Einbruch von gut 7 Prozent auskommen. Als sicherer Hafen verbuchte Deutschland 2016 bei Handelsimmobilien auch weiterhin hohe Transaktionsvolumina. Mit 12,8 Milliarden Euro wurden die Werte aus dem Rekordjahr 2015 (18,2 Milliarden Euro) zwar deutlich verfehlt, dennoch war 2016 damit das zweitbeste Transaktionsjahr seit 2008. Den größten Anteil am Transaktionsvolumen stellen mit 41,4 Prozent nach wie vor die Fachmarktzentren, vor den Shopping Centern (30,9 Prozent) und den 1a-Einzelhandelsimmobilien 18,1 Prozent. Bei letzteren litt das Transaktionsvolumen an der Angebotsknappheit auf hohem Preisniveau.

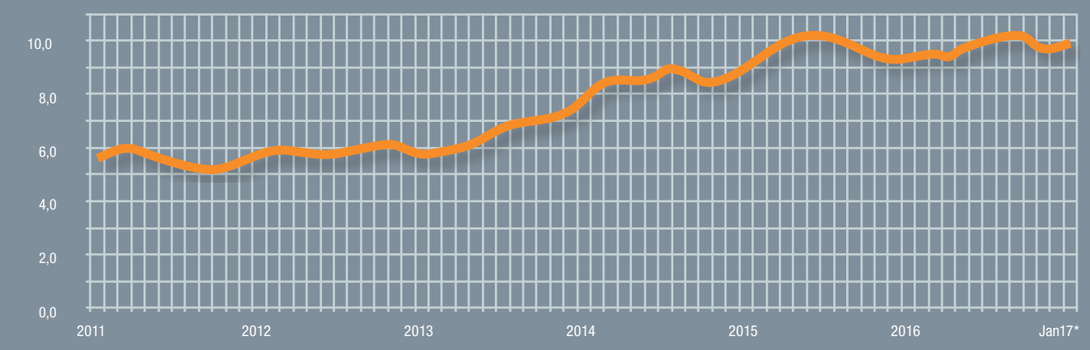
In den kommenden Jahren wird es darum gehen, die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dazu zu nutzen, die Verzahnung von E-Commerce und stationärem Einzelhandel zu verbessern. Die Herausforderung auf beiden Plattformen zu agieren, stellt sich dabei für Onlinehändler und stationäre Einzelhändler gleichermaßen. Die „pure player“ werden zunehmend in die Nische gedrängt.

Als ZIA-Ausschuss Handel und Kommunales setzen wir uns dafür ein, die neue Vielfalt und Kurzfristigkeit bei Ort und Zeit des Einkaufs breiter Sortimente auch stationär gesetzlich zu ermöglichen. Im Schulterschluss mit GCSC und HDE drängen wir auf eine Flexibilisierung der Verkaufsflächenbegrenzungen und eine regelmäßige Aktualisierung von Sortimentsbeschränkungen in den Kommunen. Die Entscheidung des ZIA, seine Kooperation mit dem Deutschen Städtetag auszubauen, findet dabei unsere volle Zustimmung.

Mein positiver Ausblick auf 2017 basiert hier auch auf konstruktiven und verständnisvollen Gesprächen mit Frau Dr. Eva Lohse vom Deutschen Städtetag sowie aus unserer Veranstaltung mit Minister Groschek in Düsseldorf, flankiert mit dem Austausch mit den dortigen Landtagsabgeordneten.

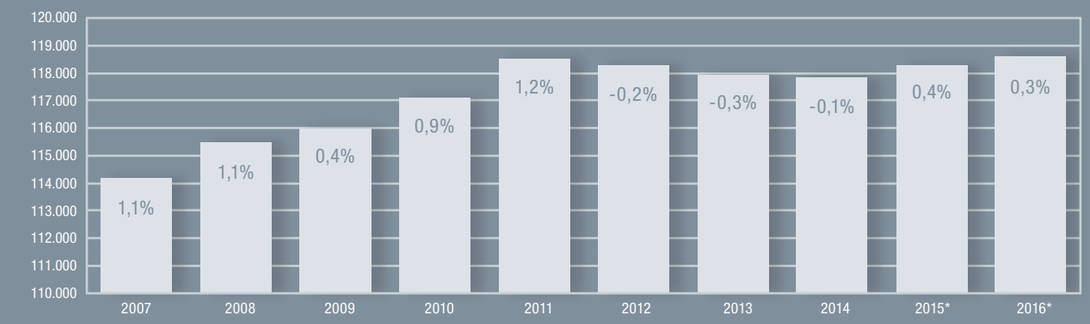
Iris Schöberl ist Geschäftsführerin der BMO Real Estate Partners und Vorsitzende des ZIA-Ausschusses Handel und Kommunales.

GfK Konsumklimaindex



* vorläufiger Wert | Quelle GfK

Entwicklung der Verkaufsfläche



Balken: Verkaufsfläche in Tsd. m² | Zahlen im Balken: Veränderung zur Vorjahresperiode

* vorläufiger Wert | Quelle GfK

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite Handel und Kommunales auf der ZIA-Homepage **WEB/LINK**

ZIA-Positionspapier „Wandel im Handel“ **PDF/DOWNLOAD**

Marktdaten zu Handelsimmobilien **WEB/LINK**

Flyer: Der ZIA-Ausschuss Handel und Kommunales **WEB/LINK**

Matthias Niemeyer

Rekorde für Hotelimmobilien in Deutschland

Der deutsche Hotelinvestmentmarkt hat laut JLL mit einem Investmentvolumen von 4,9 Mrd. Euro erneut ein Rekordergebnis erzielt und das Vorjahresergebnis um knapp 12 Prozent übertroffen.

Der Rekordwert zeigt die weiter wachsende Beliebtheit der Assetklasse Hotel. Deren Anteil am gesamten Transaktionsvolumen in Deutschland hat sich zwischen 2012 und 2016 von 5 auf 9 Prozent erhöht. Dennoch schrecken weiterhin viele Investoren vor Hotelinvestments zurück. Als problematisch werden fehlende Marktdaten gesehen. Nur durch mehr Transparenz durch die Entwicklung von Benchmarks und die Veröffentlichung von Marktdaten kann die Popularität von Hotelinvestments weiter gestärkt werden. Deshalb arbeitet der Ausschuss intensiv an einer Hotelmietdatenbank, einem Hotelbaukostenindex und hat zusammen mit Deloitte den Hotelsentiment-Index erarbeitet.

Die Rekorde im Investment folgen einer weiterhin starken Hotelkonjunktur. Mit 279,6 Millionen Übernachtungen meldet der Hotelverband IHA für 2016 zum siebten Mal in Folge einen neuen Bestwert (plus 2,8 Prozent). Laut Branchenreport „Hotelmarkt Deutschland 2017“ betrug die durchschnittliche Zimmerauslastung 71,0 Prozent (plus 0,9 Prozent). Die Netto-Zimmerpreise erhöhten sich um 3,5 Prozent auf 93 Euro und liegen damit im europäischen Durchschnitt (94 Euro).

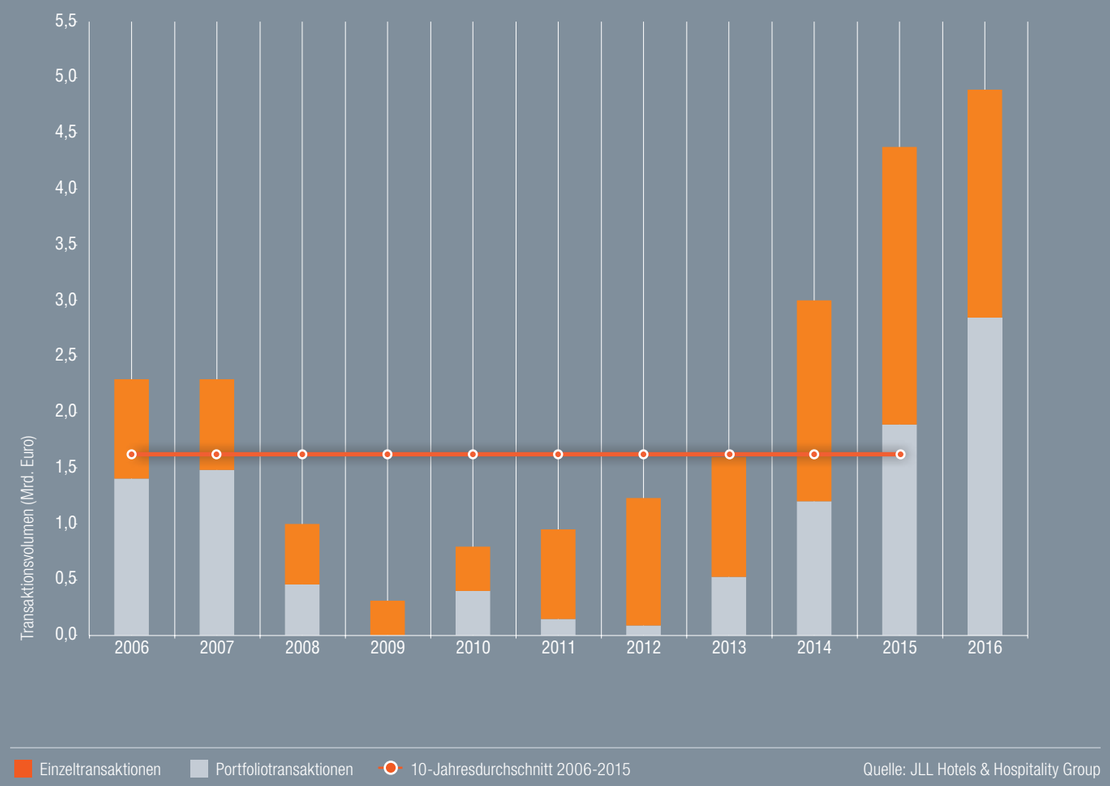
Aufgrund dieser prositiven Zahlen zeigt sich die Hotellerie weiterhin investitionsfreudig. Für die nächsten drei Jahre sind bundesweit 571 Neu-, Um- und Ausbauten geplant (Vorjahr: 517). Aus der immer noch mittelständisch geprägten Branche entwickelt sich langsam eine Hotelindustrie aus global agierenden Hotelgesellschaften mit standardisierten Konzepten und Marken. Eine der wichtigsten Aufgaben ist es, die Rahmenbedingungen für die Hotelindustrie zu verbessern und einer weiteren Regulierung wie z.B. in der neuesten Beherbergungsstätten verordnung oder der weiteren Verschärfung der energetischen Gebäuestandards entgegenzutreten

Eine Vielzahl „alter“ Pachtverträge für deutsche Hotels endet in den kommenden Jahren. Die Vertragspartner müssen sich auf neue Konditionen und gegebenenfalls neue Vertragsmodelle einigen. Die Betreiberverträge werden zunehmend komplexer. Festpachtverträge werden durch flexible Pachtverträge, sogenannte Hybridverträge, abgelöst. Die Erarbeitung standardisierter Vertragsklauseln soll der Branche hier Hilfestellung geben.

Politischen Handlungsbedarf sieht der Ausschuss zudem im Bereich der so genannten „Sharing“ Economy. Das derzeitige Rechtsvakuum in vielen Städten und Gemeinden bei der tageweisen Vermietung von Privatapartements verzerrt den Wettbewerb mit der Hotellerie. Der Gesetzgeber ist gefordert, hier für gleiche Bedingungen zu sorgen.

Matthias Niemeyer ist Head of Development Germany der Adina Hotel Operations und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Hotelimmobilien.

Hoteltransaktionsvolumen Deutschland



Quelle: JLL Hotels & Hospitality Group

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite Hotelimmobilien auf der ZIA-Homepage **WEB/LINK**

Eindrücke von der ZIA HOFTEL Lounge 2017 **VIDEO**

Marktdaten zu Hotelimmobilien **WEB/LINK**

Flyer: Hotelimmobilienmarkt Deutschland **PDF/DOWNLOAD**

Dr. Thomas Steinmüller

Logistik und Immobilien im Zeitalter der Digitalisierung

Zu realisieren, dass wir uns im Zeitalter der Digitalisierung befinden, fällt den meisten Menschen schwer und sie können es sich nicht vorstellen. Viele meinen, die Beherrschung des Handys sowie der Einsatz von Textverarbeitungsprogrammen und Tabellenkalkulationen sei schon genügend digital.

Tatsächlich ist die Digitalisierung eine völlig neue Herangehensweise an die Problemlösung und hat massive Folgen, die der sensible Beobachter heute auch schon erkennen kann. Entgegen der Massenwahrnehmung ist der Kern der Digitalisierung nicht die Technik, sondern eine völlig neue Betrachtungsweise, die Jeff Bezos in einem Satz zusammenfasst: „Innovation starts when you start with the customer and work backwards“.

Damit ändern sich Geschäftsmodelle – am Beispiel Amazons sehr schön verfolgbar – und es hat auch Konsequenzen für die Weltwirtschaft und damit auch für die Logistik.

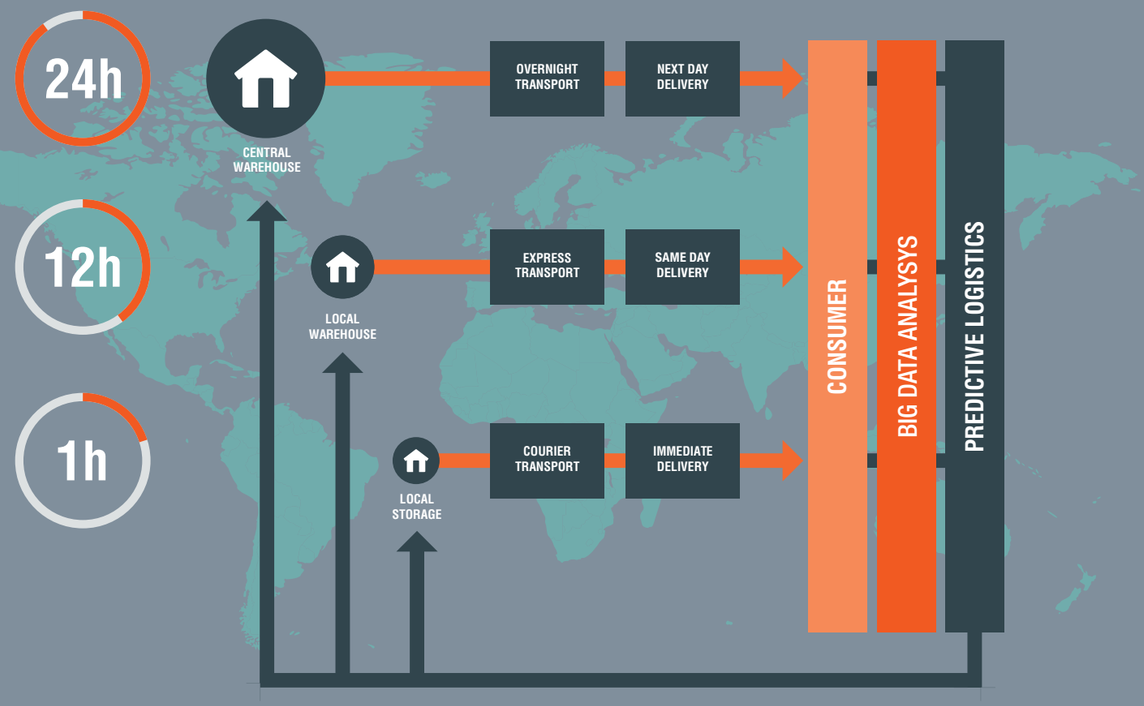
Die Fokussierung auf den Kunden bedeutet u.a., dass Unternehmen dem Kunden ein individuelles Produkt anbieten. Hierzu bedarf es einerseits der detaillierten Information über die Bedürfnisse des Kunden und andererseits der schnellen Befriedigung dieser Bedürfnisse. Hieraus folgt, dass die Massenproduktion undifferenzierter Produkte auf dem Rückzug ist und dass „vor Ort“-Erstellungen zunehmen. Die Digitalisierung führt zu einer Deglobalisierung der Produktion und eine Rückkehr in die absolute Nähe des Kunden. Das bisherige Argument für die Globalisierung, die niedrigen Arbeitskosten in fernen Ländern, relativiert sich einerseits und wird durch die zunehmende Automatisierung andererseits obsolet. Der Roboter kostet weltweit das Gleiche und ist in der Lage, kleinste Mengen unterschiedlichster Produkte zu produzieren.

Damit werden sich die weltweiten Güterverkehrsströme massiv verändern: Vollgepackte Containerschiffe werden verschwinden und Vor-Ort-Produktionen werden entstehen. Große Logistikhallen zur Absorbierung dieser ankommenden Massenladungen werden so nicht mehr benötigt, zumindest nicht mehr an den Schnittstellen zu den internationalen Verkehrsströmen, wie z.B. den Häfen.

In den Fokus gelangen hingegen die Ballungsräume für Konsumenten: Hier würde es eigentlich großer Logistikhallen direkt in der Nähe des Kunden bedürfen, um diesem schnellstmöglich die Ware ins Haus zu liefern. Diese Flächen stehen aber in dieser Größenordnung nicht zur Verfügung und konkurrieren zudem mit weiteren immobilientechnischen Nutzungsarten, wie Wohnen, Büro, Hotel oder Handel. Dieses Dilemma gilt es zu lösen, indem stufenweise Nachschubsysteme für die kleinen Flächen vor Ort aufgebaut werden müssen; diese müssen zudem die nutzungsbedingten Genehmigungen erhalten.

Dr. Thomas Steinmüller ist Vorstand der CapTen AG und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Logistikimmobilien.

Logistik im Zeitalter der Digitalisierung: Rückkehr in die Nähe des Kunden



Quelle: CapTen AG

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite Logistikimmobilien auf der ZIA-Homepage **WEB/LINK**

Marktdaten zu Logistikimmobilien **WEB/LINK**

Flyer: Logistikimmobilienmarkt Deutschland **WEB/LINK**

Dr. Zsolt Sluitner

Co-Working: die neue Herausforderung im CREM

In den Arbeitswelten der Zukunft wird das professionelle Corporate Real Estate Management (CREM) vom Flächen- zum Full-Service-Angebot. Denn die Nutzer interessiert zusehends weniger der „reine Arbeitsplatz".

Sie wollen Lösungen „aus einer Hand", einschließlich der dazugehörigen Infrastruktur. Das wird das CREM-Geschäftsmodell nachhaltig beeinflussen, denn auch die Ansprüche an die Fläche verändern sich.

Digitalisierung, Mobilität und Flexibilität sind in aller Munde. Das hat unmittelbare Einflüsse auf das professionelle CREM. Denn nicht länger sind es nur Gründer und Startups, die sich von klassischen Büroflächen abwenden und ein kollaboratives Arbeiten, eine lockere Atmosphäre und den Community-Gedanken in den Vordergrund stellen. Zunehmend erkennen auch die großen Unternehmen, dass und wie das neue Arbeiten in einem neuen Denken resultiert, den Ideenreichtum fördert und die Innovationskraft steigert. Darauf muss sich das Corporate Real Estate Management einstellen. Redeten bis vor kurzem noch alle von Flächen und Quadratmetern, bestimmt nun die Anzahl der Arbeitsplätze die Nachfrage. Und diese befinden sich zusehends weniger in klassischen Einzel- oder Gruppenbüros. Gefragt sind vielmehr betont lockere Arbeitsmöglichkeiten mit Besprechungs- und Präsentationsflächen. Gleichzeitig erwarten die Nutzer, dass zusätzlich auch die zum Arbeiten notwendigen Services bereitgestellt werden. Das reicht von den Büromöbeln über die IT-Infrastruktur mit Druckern, Kopierern und Bildschirmen bis hin zum für viele überlebenswichtigen Kaffeeautomaten.

Ob Startup-Loft oder Garagen-Flair, ob Low-Budget oder High-End – derzeit weiß noch keiner, wohin uns die Zukunft führen wird. Wie immer wird es wahrscheinlich auf eine Mischung aus allem hinauslaufen. Klar ist dabei nur: Die klassische Büroflächе wird schon bald ein Modell von gestern sein. Die Arbeitswelten von morgen werden geprägt sein von der gemeinsamen Nutzung mit anderen, dem sogenannten Co-Sharing, von Teamwork in wechselnden, sich den jeweiligen Aufgaben anpassenden Gruppen und von einem neuen Miteinander. Auch Modelle, in denen Nutzer nur dann zahlen müssen, wenn sie die Flächen auch wirklich brauchen (pay-per-use) sind in Zeiten der Sharing-Economy schon lange keine Fiktion mehr.

Für das CREM bedeutet das: Es werden neue Anforderungen an uns gestellt. Auch wir müssen schneller und flexibler agieren können. Wir müssen die Arbeitswelten von morgen schon heute entwickeln. Nur so werden wir den geschäftlichen Erfolg unserer Mutter-Unternehmen auch zukünftig unterstützen können.

Dr. Zsolt Sluitner ist CEO von Siemens Real Estate und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Corporate Real Estate Management (CREM).

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite Corporate Real Estate auf der ZIA-Homepage **WEB/LINK**

Agenda für die Weiterentwicklung des Corporate Real Estate Managements **WEB/LINK**

Volkswirtschaftliche Bedeutung von Corporate Real Estate in Deutschland **WEB/LINK**

Eckhard Horwedel

Zwischen Immobilienökonomie und Stadtentwicklung

Das „Urbane Gebiet" als nachhaltiges und lebenswertes Quartier kann nur gemeinsam mit allen Akteuren vor Ort entwickelt werden.

Mit der Einführung des „Urbanen Gebietes" in die Baunutzungsverordnung wird das städtebauliche Leitbild der Leipzig Charta – die europäische funktionsgemischte kompakte Stadt – erstmals im nationalen Planungsrecht verankert. Daraus resultieren neue Chancen für eine nachhaltige Quartiersentwicklung und für kommunale und immobilienwirtschaftliche Akteure. Eine an die örtlichen Bedingungen und Planungsziele angepasste optimale Lösung lässt sich aber nicht pauschal bundesweit regeln. Ziel muss die Erzielung einer nachhaltigen Mischung zum Nutzen aller sein, die letztlich auch die langfristige Wertstabilität des Quartiers und seiner Immobilien begründen.

So besteht die große Stärke des Urbanen Gebietes in seiner Flexibilität hinsichtlich der Nutzungsmischung und der höheren Dichte. Dabei können und sollten die handelnden Akteure vor Ort die jeweils beste Lösung bzw. Nutzungsmischung entwickeln, aushandeln und umsetzen. Mit Hilfe des urbanen Gebietes können dann beispielsweise freiwerdende innerstädtische Flächen in schwierigen Gemengelagen zu attraktiven gemischten Quartieren entwickelt werden, die bislang weder wirtschaftlich noch planungsrechtlich entwickelt werden konnten.

Für die Nutzung dieser Potenziale in der innerstädtischen Quartiersentwicklung durch das Urbane Gebiet ist die angestrebte Anpassung der zulässigen Lärmwerte sowie die Zulassung von passiven Lärmschutzmaßnahmen eine weitere zwingende Voraussetzung. Die Entwicklung eines zukunftsfesten, nachhaltigen, lebenswerten Quartiers bedeutet neben der Schaffung von sozialer Infrastruktur, einer gut erreichbaren Nahversorgung und Existenz von kulturellen, gastronomischen und sportlichen Angeboten, auch Kriterien wie Energieeffizienz und Verwendung nachhaltiger Baustoffe sowie ein gut durchdachtes Mobilitätskonzept der kurzen Wege zu beachten. Ein solches funktionsfähiges Quartier übt insgesamt eine positive Wirkung auf die städtische Umgebung aus und bietet zudem eine hohe Wertstabilität für Investoren und Projektentwickler. Aus Sicht der Stadtentwickler sind diese funktionsfähigen urbanen Quartiere nachhaltig und können die Lebensqualität der Bewohner, Arbeitnehmer und Unternehmen erhöhen.

WEITERE THEMEN DES AUSSCHUSSES:

- energiepolitische Regulierungen
- Klimaschutzplan 2050
- Smart City – Potenziale für die Stadtentwicklung
- City Lab und Blockchain-Technologie
- Zukunft der Städtebauförderung

Eckhard Horwedel ist Mitglied der Geschäftsführung der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Stadtentwicklung.

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite Stadtentwicklung auf der ZIA-Homepage **WEB/LINK**

Matthias Böning

Ambitionierte Klimaziele bedingen ein modernes Energieeinsparrecht

Im aktuell gültigen Energieeinsparrecht sind die Grenzen der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit erreicht. Die Zusammenlegung der Energieeinsparverordnung (EnEV), des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEG) und des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) im Gebäudeenergiegesetz (GEG) muss zwingend mit einer Vereinfachung und Flexibilisierung einhergehen.

Die Verschärfung des Energieeinsparrechtes zum 1. Januar 2016 bedeutet eine enorme Zusatzbelastung für die Immobilienwirtschaft. Ein erster Schritt den Rechtsrahmen zu vereinfachen und flexibilisieren soll die Zusammenlegung der EnEV, des EnEG und des EEWärmeG im GEG darstellen. Ein Ziel ist es die Bezahlbarkeit des Wohnens und Bauens bei Energieeffizienzmaßnahmen zu gewährleisten.

Grundsätzlich begrüßt der ZIA die Kodifikation der bestehenden Regelwerke zum GEG. Der ZIA ist jedoch der Auffassung, dass zur Erreichung der Klimaziele von Paris im Gebäudesektor die Verschärfung des Ordnungsrechts nicht zielführend ist. Lösungen unter Beachtung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Technologieoffenheit zu mehr Energieeffizienz, vermehrtem Einsatz Erneuerbarer Energien und Energieeinsparungen werden nur mit einer Flexibilisierung des Energieeinsparrechtes erfolgreich sein. Neue Ansätze zur Erhöhung der Energieeffizienz sind notwendig bei der Lösung der steuer-, datenschutzrechtlichen und nutzerspezifischen Hemmnisse. Der ZIA hat mit der Unterstützung von Experten aus Immobilienwirtschaft, Wissenschaft und Politik einen Prozess zur Erarbeitung von Alternativvorschlägen begonnen und diese insbesondere auf technische, rechtliche und wirtschaftliche Umsetzbarkeit ausgerichtet. U.a. bei der ersten ZIA-Energieklausur hat der Ausschuss Energie und Gebäudetechnik (EGT) mit seinem Expertenwissen im Diskussionsprozess deutlich gemacht, dass eine konsequente Ausrichtung an CO_2-Einsparungen erforderlich ist und die Aufweichung der bislang gebäudescharfen Bilanzgrenzen z.B. für Quartierslösungen, sowie die Anrechnung von Erneuerbaren Energien (insbesondere von regenerative erzeugtem Strom) wesentliche Grundlagen sind, um Energieeinsparungen wirtschaftlich zu gestalten – ohne Eigentümer und Nutzer zusätzlich zu belasten.

Erste Ansätze waren dafür im Entwurf des GEG enthalten. Allerdings kann ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand nur mit einem technologieoffenen und marktwirtschaftlich orientierten Energieeinsparrecht erreicht werden. Der Ausschuss EGT wird sich zusammen mit der Task Force Energie für eine Weiterentwicklung eines zeitgemäßen Energieeinsparrechts einsetzen.

WEITERE THEMEN DES AUSSCHUSSES:

- Überarbeitung der Gebäudeeffizienzrichtlinie
- Novellierung Energieeinsparrecht
- Grünbuch Energieeffizienz
- Baukostensenkungskommission der Bundesregierung
- Klimaschutzplan 2050
- Erarbeitung eines Nachhaltigkeitsbenchmarkingleitfadens

Matthias Böning ist Beauftragter der Geschäftsführung der Unibail Rodamco Deutschland GmbH und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Energie und Gebäudetechnik.

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite Energie und Gebäudetechnik auf der ZIA Homepage **WEB/LINK**

Flyer: Klimaschutz - Verantwortung & Chance für die Immobilienwirtschaft **WEB/LINK**

ZIA-Position zur Fernwärme **WEB/LINK**

ZIA-Position zur Förderung von Mieterstrom **WEB/LINK**

ZIA-Position zum Gebäudeenergiegesetz **WEB/LINK**

Bärbel Schomberg

Quo vadis – Effizienz? Produktivität? Diversity!

Das vermeintliche Rezept zum attraktiven Arbeitgeber schien lange Zeit in Stein gemeißelt – ohne Vielfalt wird künftig jedoch nichts mehr gehen.

Die Geschichte Deutschlands war immer schon die Geschichte einer diversen Gesellschaft. Menschen unterschiedlichsten Alters, Geschlechts, mit anderer ethnischer Zugehörigkeit, anderen Weltanschauungen, körperlichen Möglichkeiten und sexuellen Orientierungen gehörten stets zur Lebensrealität in diesem Land. Vielfalt hat nicht nur schon in der Vergangenheit unsere Gesellschaft gestaltet und geprägt, sondern ist auch heute ein Grund für die Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit unserer Wirtschaft.

Längst nicht alle Unternehmen in der deutschen Wirtschaft beschäftigen sich bewusst mit dem Thema Diversity (dt.: Vielfalt, Gegenbegriff zu Diskriminierung) bzw. mit Diversitymanagement. Auch nicht in der Immobilienwirtschaft. Dabei geht es bei Diversity um weitaus mehr als lediglich die Frauenquote. Denn eine kluge Unternehmenspolitik im Bereich Vielfaltsmanagement verschafft auch den Unternehmen in der Immobilienwirtschaft entscheidende Vorteile. In den Reihen von Mitarbeitern und Kunden schätzt und fördert sie vor allem eines: die individuellen Bedürfnisse und Fähigkeiten eines jeden Menschen. Die erfolgreichsten Akteure der Branche bauen deshalb schon lange auf dieses Konzept.

Mit dem Ausschuss Diversity geben wir der Vielfalt in der Immobilienwirtschaft eine Stimme. Unsere Mitglieder wollen wir dabei unterstützen, mehr Mut im Personalwesen zu wagen. Vor allem aber werden wir uns gemeinsam mit den Mitgliedsunternehmen über Wege und Möglichkeiten austauschen, wie dieser Wandel gestaltet werden kann – für große und kleine Unternehmen zugleich.

Im Ausschuss Diversity wollen wir branchenweite Standards schaffen und unsere Mitglieder auf diesem Wege befähigen, strategische Unternehmensziele effizienter zu erreichen, Mitarbeiter länger an das eigene Unternehmen zu binden und sich im Kampf um die klügsten Köpfe zu behaupten.

Mit unserer Gremienarbeit werden wir einen zentralen Beitrag leisten, damit sich der gesamte Wirtschaftszweig stetig weiterentwickeln und die Herausforderungen der im Wandel begriffenen Arbeitswelt bewältigen kann.

Bärbel Schomberg ist geschäftsführende Gesellschafterin der Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH und Vorsitzende des ZIA-Ausschusses Diversity.

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite Diversity auf der ZIA-Homepage
WEB/LINK

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers

Kulturwandel gemeinsam gestalten

Im ZIA-Ausschuss Human Resources werden Mitglieder über Unternehmensgrenzen hinweg solidarisch begleitet und der Wandel der Arbeitswelt aktiv mitgestaltet.

Globalisierung, Regionalisierung, Digitalisierung: Überall um uns herum findet Wandel statt. Doch was bedeutet das konkret für uns Personaler in der Immobilienwirtschaft? Sind wir Veränderungen etwa ausgeliefert und lediglich zum Reagieren verdammt?

Im ZIA-Ausschuss Human Resources werden alle Mitglieder zu proaktiven Mittlern des Wandels. Von Frauenförderung über Onboarding-Prozesse bis hin zur Nachwuchsgewinnung in Zeiten des War for Talents: Die Gremienarbeit des Ausschusses Human Resources bildet regelmäßig die nötige Breite immobilienwirtschaftlicher Themen ab. Unser oberstes Ziel bleibt dabei die Befähigung unserer Mitglieder. Wir sehen Wandel nicht als Risiko, sondern als eine Aneinanderreihung von Möglichkeiten für das Personalwesen einer gesamten Branche.

Nach wie vor beschäftigt uns der niedrige Anteil von Frauen in Führungspositionen. Hier ziehen wir mit unseren Mitgliedern am selben Strang. Auch deshalb haben Bemühungen zur besseren Frauenförderung vermehrt Eingang in die Immobilienwirtschaft gefunden. Mittlerweile wissen wir sogar, dass verbindliche Vorgaben in der Personalpolitik am besten dabei helfen, etablierte Mentalitätsmuster aufzulösen. Die initiierte Vergütungsstudie („Real Estate Compensation Benchmark 2017“) wird uns durch die enge Zusammenarbeit von Kienbaum und dem ZIA ein detaillierteres Bild über die Lage der Frauen in der Immobilienwirtschaft skizzieren können. Vor dem Hintergrund der Nachwuchsgewinnung ist uns das besonders wichtig. Auf der Seite www.gestalte-unsere-zukunft.de informieren wir dazu nach wie vor über die vielfältigen Berufsbilder in der Immobilienwirtschaft. Mit diesem Forum erreichen wir nachfolgende Generationen und werben für einen gesamten Wirtschaftszweig.

Ein Mehr an Innovationskraft ist nur mit einem Mehr an Frauen, einem Mehr an Diversität und einem Mehr an Mensch möglich. Wenn die Immobilienwirtschaft es schafft, sich hierbei klug zu positionieren, kann sie ihren Stand im Kampf um die klügsten Köpfe nur verbessern.

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers ist Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienmanagement am IREBS Institut für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Human Resources.

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Videostories von Profis und Experten, Erfahrungsberichte aus der Praxis **VIDEO**

Karriereportal „Gestalte unsere Zukunft“
WEB/LINK

Stefanie Frensch

Schnittstelle und Antreiber für Nachhaltigkeitsthemen

Der Ausschuss Corporate Social Responsibility (CSR) bündelt und bearbeitet Nachhaltigkeitsthemen des ZIA und treibt sie auf operativer Ebene voran. Er wurde im Herbst 2016 neu gegründet.

Der ZIA-Ausschuss CSR fungiert hinsichtlich Nachhaltigkeitsthemen als Gelenk zu bereits bestehenden ZIA-Fachausschüssen bzw. Arbeitsgruppen und dient als vorgeschaltetes Gremium des ZIA-Nachhaltigkeitsrates. Weiterhin ist er als Schnittstelle zwischen ZIA und der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) vorgesehen. Der bisherige Arbeitskreis der CSR- und Nachhaltigkeitsbeauftragten ist in dem neuen Ausschuss aufgegangen. Neben dem Austausch zu bereits bestehenden Fachausschüssen initiiert der CSR-Ausschuss jedoch auch eigene Arbeitsgruppen zu aktuell relevanten Themen.

Beispielsweise befasst sich die neu gegründete AG Reporting mit der Überarbeitung des gleichlautenden Kapitels im zu novellierenden ZIA-Nachhaltigkeitsleitfaden. Vor dem Hintergrund des permanenten Wandels von Reportingstandards sollen die Unternehmen konkrete Empfehlungen an die Hand bekommen. Das Kapitel Reporting wird den Unternehmen auch Orientierung bezüglich der neuen CSR-Berichtspflicht geben. Die verspätete Verabschiedung der CSR-Berichtspflicht trug nicht dazu bei, die Planungssicherheit bei diesem Thema zu erhöhen.

Unternehmen benötigen für das Aufsetzen eines robusten Prozesses je nach Wahl des Reportingstandards, des Umfangs, der Prüfung etc. eine gewisse Vorlaufzeit. Das gilt auch und vor allem für den Einbezug von verschiedenen Stakeholdern. Wir würden es daher begrüßen, wenn die Organisationen bei ähnlichen Themen in der Zukunft, mehr Zeit für die Planung der vorbereitenden Prozesse erhalten.

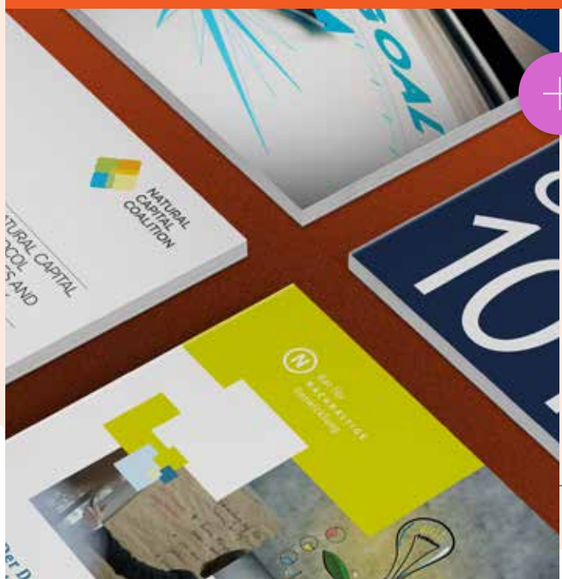
Abgesehen davon ist es unser Ziel, insbesondere kleine und mittelständische Unternehmen, die nicht unter die Berichtspflicht fallen, von den Vorteilen der freiwilligen CSR-Berichterstattung zu überzeugen. Daran werden wir in Zukunft verstärkt arbeiten.

WEITERE THEMEN DES AUSSCHUSSES:

- politische Rahmenbedingungen in Hinblick auf Nachhaltigkeit
- Themen aus den ZIA-Ausschüssen und AGs sowie dem ICG (z.B. Green Leases oder Benchmarking)
- interne Nachhaltigkeit (z.B. Bürogestaltung)
- Aufgaben aus dem ZIA-Nachhaltigkeitsrat (z.B. Aufbau Leitfaden für nachhaltiges Lieferantenmanagement)

Stefanie Frensch ist Geschäftsführerin der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH und Vorsitzende des ZIA-Ausschusses Corporate Social Responsibility.

CSR-Reportingstandards: Ausgangspunkt für konkrete Empfehlungen für Immobilienunternehmen im ZIA-Nachhaltigkeitsfaden.



WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite CSR auf der ZIA-Homepage
WEB/LINK

Verantwortung übernehmen - Der Praxisleitfaden für wirksames soziales-gesellschaftliches Handeln in der deutschen Immobilienwirtschaft **PDF/DOWNLOAD**

Nachhaltigkeit – Kodex, Berichte und Compliance
PDF/DOWNLOAD

ZIA-Positionspapier „Nachhaltige Quartiersentwicklung"
PDF/DOWNLOAD

Alexander Dexne

Verpflichtung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung

Im Jahr 2014 wurde die Europäische Richtlinie zur Offenlegung nichtfinanzieller und die Diversität betreffender Informationen (CSR-Berichterstattung, 2014/95/EU) verabschiedet. Damit kommen neue Berichtspflichten auf bestimmte Unternehmen bezüglich ihres Engagements im Nachhaltigkeitsbereich (Corporate Social Responsibility) zu.

Die Verpflichtung betrifft insbesondere große kapitalmarktorientierte Kapitalgesellschaften mit mehr als 500 Mitarbeitern. Es könnten jedoch weitere Teile der Immobilienwirtschaft durch die Zugehörigkeit zu einem Kreditinstitut oder einem Versicherungsunternehmen zusätzlich mittelbar betroffen sein.

Laut Schätzungen sind nun ca. 6.000 europäische Unternehmen in betroffen. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Informationsanforderungen an kleine und mittelständische Unternehmen weitergereicht werden könnten. Die neue Richtlinie sieht vor, dass Informationen über das Geschäftsmodell und die Unternehmenspolitik im Hinblick auf Umwelt, Soziales und Arbeitnehmerbelange, Achtung von Menschenrechten und Bekämpfung von Korruption, sowie Auswirkungen auf die Geschäftspolitik und relevante nicht-finanzielle Leistungsindikatoren der eigenen Geschäftstätigkeit dargestellt werden.

Bei den Umweltbelangen müssen Einzelheiten der aktuellen und vorhersehbaren Auswirkungen der Geschäftstätigkeit des Unternehmens auf die Umwelt und gegebenenfalls die Gesundheit und die Sicherheit sowie zu der Nutzung erneuerbarer und/oder nicht erneuerbarer Energien, zu Treibhausgasemissionen, zum Wasserverbrauch und zur Luftverschmutzung angegeben werden. Die Unternehmen können sich dabei auf Rahmenwerke, u.a. auf die Vorgaben der Global Reporting Initiative, stützen. Zur Unterstützung wird der ZIA in Kürze einen Leitfaden zur Ermittlung und Vergleichbarkeit von Key Performance Indicators (KPIs) veröffentlichen. Die Berichterstattung selbst kann auch außerhalb des Lageberichts mit einem gesonderten Bericht erfolgen, so wie dies von einigen Unternehmen bereits praktiziert wird.

Die Informationen müssen nunmehr spätestens vier Monate nach Beendigung des Geschäftsjahres auf der Homepage des Unternehmens bereitgestellt werden. Der Umfang der Prüfung durch den Abschlussprüfer ist aber nur auf die Bereitstellung der Informationen beschränkt. Zudem sollen nur Angaben erfolgen, die „für das Verständnis von Entwicklung, Leistung und Position des Unternehmens notwendig“ sind.

Zudem erarbeitet die EU-Kommission ein freiwilliges CSR-Rahmenkonzept, welches bis heute nicht abgeschlossen ist. Auch hier wurde darauf geachtet, dass die Interessen der Immobilienwirtschaft gewahrt bleiben.

WEITERE THEMEN DES AUSSCHUSSES:

- Beachtung von Nachhatligkeitsaspekten in der Bewertung
- Umsetzung IFRS 16

Alexander Dexne ist CFO der alstria office REIT-AG und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Bilanzierung und Bewertung.

Im Jahr 2014 wurde die Europäische Richtlinie zur Offenlegung nichtfinanzieller und die Diversität betreffender Informationen verabschiedet.

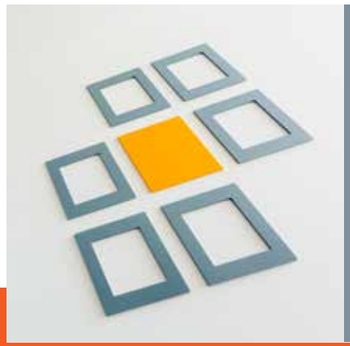
WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite Bilanzierung und Bewertung auf der ZIA-Homepage **WEB/LINK**

Themenseite CSR auf der ZIA-Homepage **WEB/LINK**

ZIA ZENTRALER IMMOBILIEN AUSSCHUSS DER VERBAND

Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. ist die ordnungs- und wirtschaftspolitische Interessenvertretung der gesamten Immobilienwirtschaft. Der Verband fördert und begleitet geeignete Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung des wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen und politischen Umfelds der Immobilienwirtschaft.



ZIA Zentraler Immobilen Ausschuss e.V.

Der Verband

Mit über 800.000 Unternehmen bewegt sich nahezu jedes vierte Unternehmen in Deutschland entlang der Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft. In der Branche werden 19 Prozent der Gesamtwertschöpfung in Deutschland erwirtschaftet. Zehn Prozent aller rund 43,5 Millionen Erwerbstätigen in der Bundesrepublik sind in der Immobilienwirtschaft beschäftigt. Allein schon anhand dieser Zahlen wird deutlich, dass die Branche nicht nur einer der größten Wirtschaftszweige Deutschlands, sondern mit einer Zunahme an Beschäftigung und Wertschöpfung auch eines der dynamischsten Wachstumsfelder ist.

Verantwortung

Die Immobilienwirtschaft übernimmt mit ihrer Stabilität eine ganzheitliche Rolle für die Gesellschaft und die Wirtschaft in Deutschland. Ihre Bedeutung hat in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Klimaschutz, demografischer Wandel und angespannte Städte und Ballungsregionen – viele Herausforderungen unserer Zeit werden die deutsche Wirtschaft und Gesellschaft auf lange Sicht verändern.

Der Anspruch des ZIA ist es, als Stimme der Immobilienwirtschaft zur Bewältigung dieser Aufgaben mit Ideen und Lösungsvorschlägen entscheidend beizutragen. Denn wie kaum ein anderer Wirtschaftszweig ist die Immobilienbranche im Wohnen, Arbeiten und Leben der Bevölkerung tief verankert. Die Immobilienwirtschaft ist sich dieser gesamtgesellschaftlichen Verantwortung bewusst.

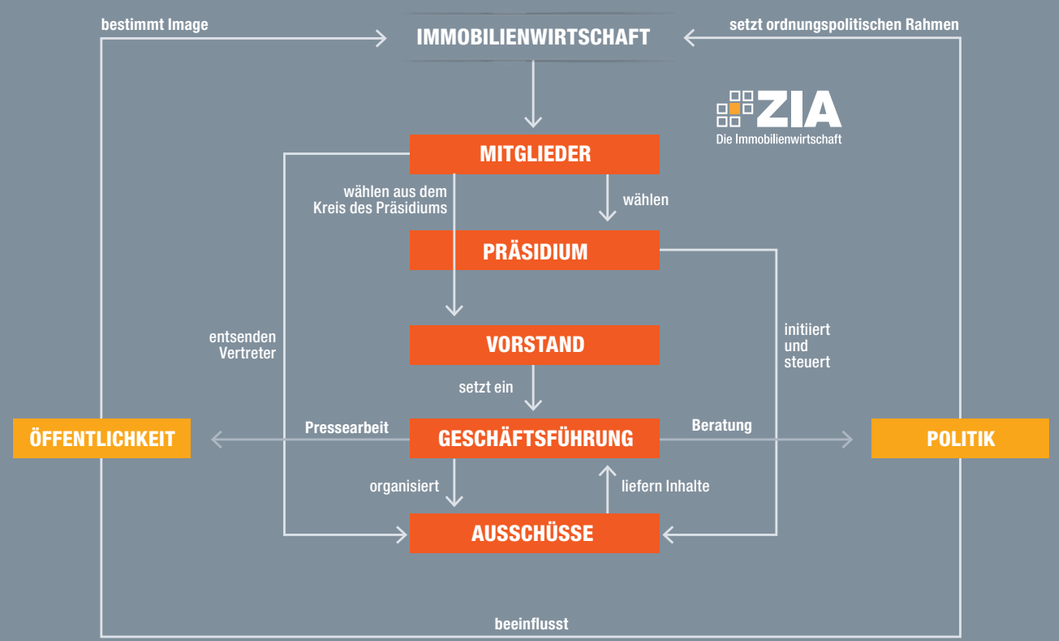
Engagement

Der ZIA bündelt und vertritt die Interessen seiner Mitglieder einheitlich und umfassend bei der Willensbildung in der Öffentlichkeit, der Politik und der Verwaltung. Der Verband ist beim Deutschen Bundestag, beim Europäischen Parlament und bei der Europäischen Kommission akkreditiert. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI). Er hat eine ordnungspolitische und am Kapitalmarkt orientierte Ausrichtung und bildet mit seinen Unternehmen die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft ab.

Der ZIA sorgt seit nunmehr über zehn Jahren für:

- die Bündelung von Interessen auf kommunaler, regionaler, nationaler und europäischer Ebene
- die Mitwirkung und Einbringung bei der politischen Meinungs- und Willensbildung
- die Darstellung der Branche und die Verbesserung der öffentlichen Wahrnehmung
- die Entwicklung immobilienpolitischer Positionen
- die Erhöhung der Transparenz innerhalb der Branche
- die zeitnahe Information über politische Entwicklungen und Vorhaben
- die Organisation von Fachveranstaltungen zur politischen Diskussion
- die Vernetzung der Mitgliedsunternehmen
- die Zusammenarbeit mit Verbänden mit vergleichbarer Zielsetzung im In- und Ausland
- die Erstellung von Studien, Befragungen, etc.

ORGANISATION UND ARBEITSWEISE



Quelle: ZIA

„Der Verein verfolgt den Zweck, die allgemeinen, wirtschaftlichen und ideellen Interessen der gesamten Immobilienwirtschaft zu vertreten und die Zusammenarbeit seiner Mitglieder zu fördern. Er unterstützt und begleitet Maßnahmen, die geeignet sind, die wirtschaftlichen, rechtlichen, politischen und steuerlichen Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft zu erhalten und zu verbessern.“

§ 2 Satzung ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

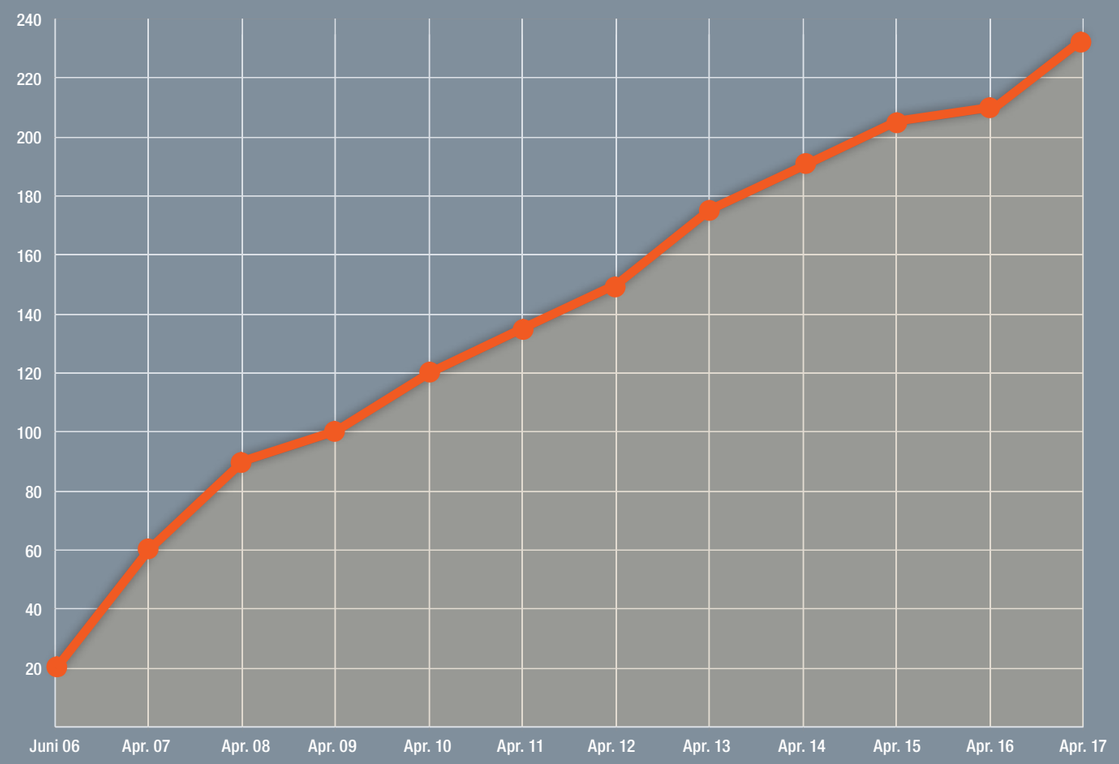
Organisation und Arbeitsweise

Als ordnungs- und wirtschaftspolitische Interessenvertretung der Immobilienwirtschaft befindet sich der ZIA an der Schnittstelle zwischen der Immobilienwirtschaft, der Politik und der Öffentlichkeit. Die Mitglieder des ZIA können auf direktem Weg über die Besetzung der Ausschüsse Einfluss auf die Verbandsarbeit nehmen. Die Geschäftsführung des ZIA nimmt die Positionen der Ausschüsse auf und trägt sie in die Politik, die Verwaltung und die Öffentlichkeit.

Mitglieder

Seit der Gründung des ZIA im Juni 2006 ist die Zahl seiner Mitglieder auf über 200 angewachsen, darunter mehr als 20 Verbände. Die Mitglieder gehören zu den bedeutendsten Unternehmen und Verbänden der Branche. Als Stimme der Immobilienwirtschaft spricht der ZIA somit für 37.000 Unternehmen der Branche und gibt so der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht.

MITGLIEDERENTWICKLUNG



Quelle: ZIA

DIE MITGLIEDER DES ZIA | **ZIA CONNECT**

Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung ist die höchste Instanz des ZIA und tagt mindestens einmal jährlich. Sie wählt das Präsidium. Aus dem Kreis des Präsidiums wählt sie den Vorstand, den Präsidenten, seine Stellvertreter und den Schatzmeister.

Präsidium

Das Präsidium hat die Gesamtleitung des ZIA inne sowie die Aufgabe, die Bildung von Ausschüssen und Arbeitsgruppen zu einzelnen Themen zu initiieren. Die Mitglieder des Präsidiums werden von der Mitgliederversammlung für die Dauer von drei Jahren gewählt.

Vorstand und Geschäftsführung

Die Führung der Verbandsgeschäfte obliegt dem Vorstand. Die hauptamtliche Geschäftsführung vertritt den ZIA in unterschiedlichsten politischen und wirtschaftsorientierten Gremien und repräsentiert die Verbandsinteressen auf allen dafür geeigneten Ebenen.

Ausschüsse

Die inhaltliche Arbeit des ZIA findet in 19 Ausschüssen statt, die mit insgesamt über 400 ehrenamtlich tätigen Vertretern und Experten aus den Mitgliedsunternehmen besetzt sind. In regelmäßig einberufenen Sitzungen arbeiten die Mitglieder an der Meinungsbildung zu immobilienpolitischen Themen. Ihre Beschlüsse sind die Basis der ZIA-Arbeit.

Ausschüsse

- Bilanzierung und Bewertung
- Büroimmobilien
- Corporate Real Estate (CRE)
- Corporate Social Responsibility (CSR)
- Diversity
- Energie und Gebäudetechnik
- Finanzierung
- Gewerbeimmobilienmakler
- Handel und Kommunales
- Hotelimmobilien
- Human Resources
- Immobilienaktien
- Logistik
- Marketing und Öffentlichkeitsarbeit
- Recht
- Stadtentwicklung
- Steuern
- Transparenz und Benchmarking
- Wohnen

Wissenschaftlicher Beirat

Der Wissenschaftliche Beirat berät den Vorstand und die Geschäftsführung des ZIA in voller Unabhängigkeit und ehrenamtlich zu allen Themen und Herausforderungen rund um die Immobilienwirtschaft. Der Beirat unterstützt den ZIA bei der Beschaffung, Aufbereitung und Auswertung von Daten und Informationen zu immobilienwirtschaftlichen Themen. Er erteilt dem ZIA Handlungsempfehlungen, leistet Unterstützung beim politischen Agenda-Setting und begleitet die vom ZIA in Auftrag gegebenen Gutachten, soweit vom ZIA gewünscht.

Rat der Immobilienweisen

Seit dem Herbst 2002 sorgt der „Rat der Immobilienweisen“ durch seine Frühjahrsprognosen für mehr Transparenz auf den Immobilienmärkten. Mit den damals erstmals erfassten Daten zu Bruttoproduktionswert, Beschäftigten und Immobilienbestand sollte auch die Immobilienwirtschaft als einer der bedeutendsten Wirtschaftszweige in Deutschland in der öffentlichen Wahrnehmung besser verankert werden.

Nachhaltigkeitsrat

Dem ZIA-Nachhaltigkeitsrat obliegt die strategische Steuerung der ZIA-Nachhaltigkeitspolitik. Er bearbeitet das Thema Nachhaltigkeit in seiner gesamten Breite und Vielfalt theoretisch fundiert aus dem Blickwinkel der Praxis und betrachtet vor allem die unternehmensführungsrelevanten Aspekte. Ziel ist es, die Nachhaltigkeitspolitik des ZIA fortzuentwickeln und weiter auszubauen. Dabei werden die ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekte von Nachhaltigkeit ganzheitlich berücksichtigt. Außerdem berät der ZIA-Nachhaltigkeitsrat über das prozessuale Vorgehen der Immobilienwirtschaft bei diesem Thema. Dabei soll u.a. erreicht werden, die positiven Effekte von Nachhaltigkeitsmaßnahmen greif- und messbar zu machen. Die Mitglieder des ZIA-Nachhaltigkeitsrates sind Führungskräfte der Immobilienwirtschaft, die das Thema nicht nur in ihren eigenen Unternehmen, sondern auch als einen für die gesamte Branche grundlegend wichtigen und unternehmerisch notwendigen Schwerpunkt ansehen.

Innovation Think Tank

Der Innovation Think Tank ist unter der Leitung des ZIA-Innovationsbeauftragten für die strategische Steuerung des Themenfeldes Innovation/Digitalisierung verantwortlich. Ziel seiner Arbeit ist es, die Innovationskultur in der Branche zu fördern und innovationsträchtige Kooperationen zu initiieren. Hierbei berücksichtigt er, dass Unternehmen, Verbände und der Gesetzgeber an einem Strang ziehen müssen, um gemeinsam die Grundlagen für mehr Innovation in der Immobilienwirtschaft zu schaffen. In seine Arbeit fließt der Ansatz systemischer gleichzeitiger, gemeinsamer Branchen- und zugleich sozial-gesellschaftlicher Innovationen, unter Berücksichtigung der Möglichkeiten von PPP, Co-Housing, Share Systems, etc. ein.

Task Force Energie

Die Energiewende ist eines der Kernziele der Immobilienwirtschaft, doch kann diese nur mit wirtschaftlich sinnvollen und technologieoffenen Maßnahmen gelingen. Aus diesem Grund erarbeitet der ZIA mit seiner Task Force Energie eigene Vorschläge zur Verbesserung der Ökobilanz der Immobilienwirtschaft und zur Erreichung klimapolitischer Ziele, die in den weiteren Beteiligungsprozess mit einfließen sollen.

ZIA Tag der Immobilienwirtschaft 2016

Tag der Immobilienwirtschaft

Höhepunkt ist jedes Jahr der vom ZIA organisierte und durchgeführte Tag der Immobilienwirtschaft. Diese Veranstaltung hat sich in den letzten Jahren zu einem der wichtigsten Branchenevents entwickelt und zieht jedes Jahr rund 1.500 Teilnehmer an. Der ZIA begrüßt dabei regelmäßig hochrangige Gäste: So etwa Bundestagspräsident Prof. Dr. Norbert Lammert, Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel, Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks oder auch den ehemaligen Bürgermeister von New York, Rudolph W. Giuliani.

ZIA auf Veranstaltungen

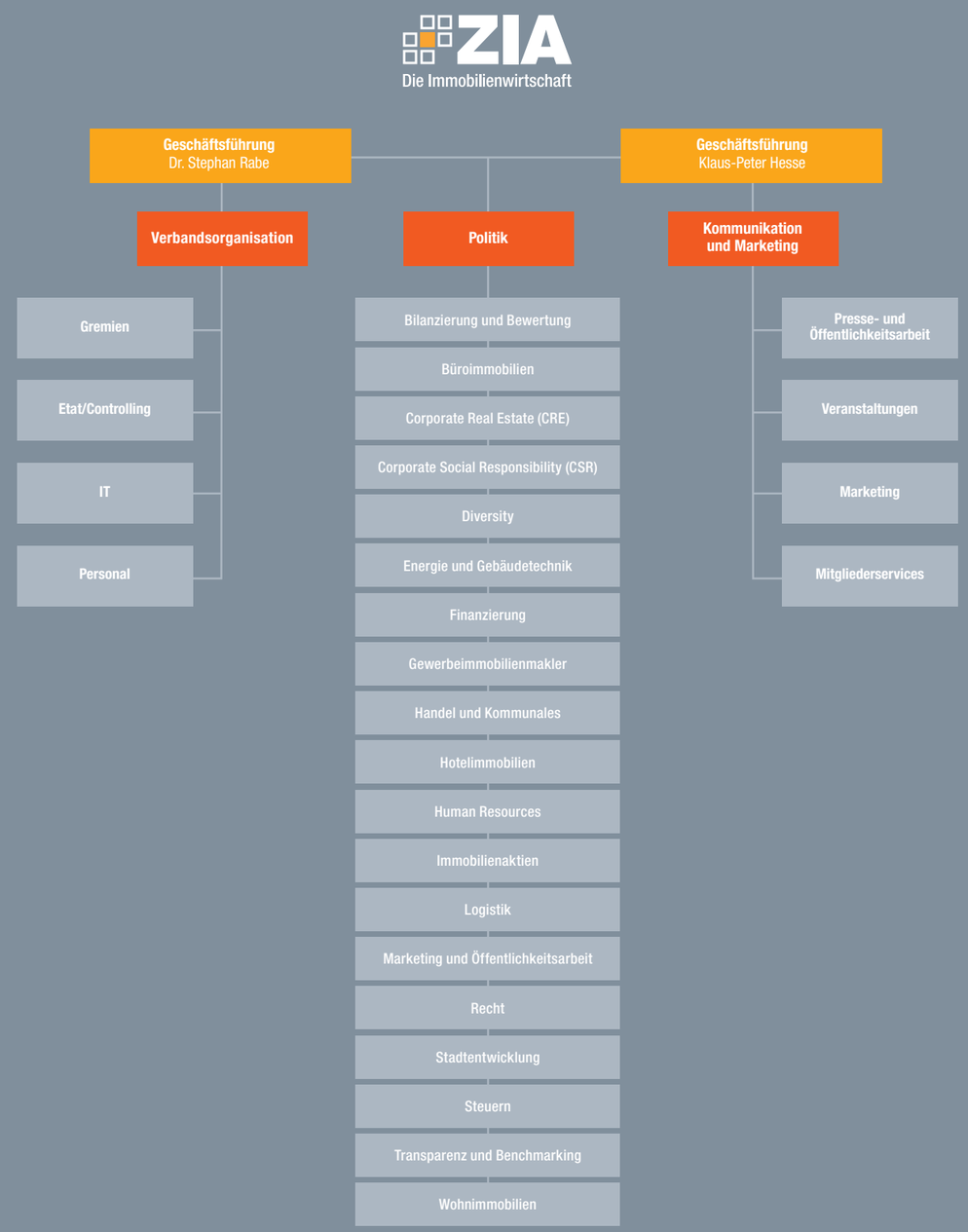
Der ZIA ist für viele Verbände, Messen und Veranstalter ein zuverlässiger Partner und Unterstützer. Er pflegt eine enge Zusammenarbeit mit der Quo Vadis, auf der jährlich das vom ZIA herausgegebene „Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft“ vorgestellt wird, sowie mit dem IZ Karriereforum.

Auch auf Messen wie der EXPO REAL in München oder der MIPIM in Cannes ist der ZIA mit einer Roadshow an den Ständen verschiedener deutscher Städte ein fest eingeplanter Bestandteil. Zudem sponsert er den gif-Immobilien-Forschungspreis.

Der immobilienmanager Award des Magazins immobilienmanager gehört mittlerweile genauso in den Terminkalender des ZIA wie die Handelsblatt-Jahrestagung und weitere hochkarätige Veranstaltungen. Weitere Aktivitäten des ZIA sind parlamentarische Abende zu immobilienpolitischen Themen, die Ausrichtung von Fachkonferenzen und die Teilnahme an Anhörungen der Ausschüsse im Bundestag, zu denen der ZIA als Sachverständiger geladen wird.

Auch auf den wichtigsten Bundesparteitagen ist der ZIA präsent. In den letzten Jahren hat sich zudem der ZIA-Dialog Finanzen fest in der Branche etabliert, der regelmäßig in Frankfurt stattfindet und sich mit Themen rund um die Kapital- und Finanzmärkte beschäftigt.

ZIA ORGANIGRAMM



Quelle: ZIA

ZIA vor Ort

Die Landesregierungen und -parlamente haben wichtige immobilienrelevante Aufgaben und stehen in engem Kontakt zum Bundesrat. Themen mit regionalen Auswirkungen wie etwa PPP-Projekte verzeichnen eine wachsende Bedeutung. Daher hat der ZIA sechs Regionalvorstände für die wirtschaftlich wichtigsten deutschen Regionen benannt. Diese sind die Stimme der Immobilienwirtschaft vor Ort und vertreten die Interessen der Branche gegenüber der Landes- und Kommunalpolitik. Zudem bauen sie das Netzwerk zwischen Politik, Verwaltung und Wirtschaft aus. Die Regionalvorstände des ZIA veranstalten darüber hinaus in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle des ZIA jeweils mehrere Veranstaltungen im Jahr zu aktuellen Themen in den einzelnen Regionen.

ZIA in Brüssel / German Property Federation

Für einen Spitzenverband sind exzellente Verbindungen im internationalen Umfeld, vor allem in der Europäischen Union, unerlässlich. Der Großteil der deutschen Wirtschaftsgesetzgebung hat seinen Ursprung in Brüssel. Umso wichtiger ist es, sich frühzeitig auf europäischer Ebene einzubringen und die Interessen der deutschen Immobilienwirtschaft gegenüber den politischen Entscheidungsträgern in Brüssel erfolgreich geltend zu machen. Die Kenntnis neuer Gesetzesvorhaben bereits im Entstehungsprozess ermöglicht es, sich frühzeitig zu positionieren und so Impulse bereits bei der Erarbeitung des EU-Rechtes geben zu können. Daher ist der ZIA seit 2007 als „German Property Federation“ mit einem eigenen Büro in unmittelbarer Nähe zu den europäischen Institutionen in Brüssel vertreten.

Im Jahr 2016 fand zudem der erste ZIA EU-Dialog in Brüssel statt, der sich mit den Chancen und Risiken einer Europäischen Kapitalmarktunion für die Immobilienwirtschaft befasste. Das Format mit hochrangigen Gästen aus EU-Politik und Wirtschaft, wurde im März 2017 erfolgreich fortgesetzt und behandelte aktuelle finanzmarktregulatorische Initiativen.

ZIA in den Medien

Der ZIA informiert die Öffentlichkeit regelmäßig über die aktuellen politischen Trends und Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft. Er bewertet politische Entscheidungen in Bezug auf ihre Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft. Die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit ist entsprechend Spiegel der Arbeit in den Verbandsausschüssen und des Dialogs mit Politik und Verwaltung. Der ZIA ist regelmäßig in der Medienlandschaft vertreten und unterhält darüber hinaus Medienkooperationen mit renommierten Fachmagazinen und -zeitschriften.

Social Media-Kanäle, Newsletter und Homepage

Der ZIA hat seine Aktivitäten im Social Media-Bereich deutlich verstärkt und mehrere neue Kanäle erfolgreich gestartet. Bei Twitter, LinkedIn und Xing konnten insgesamt über 1.500 Follower gewonnen werden. Auch der neue monatliche Newsletter des ZIA, der die aktuellsten Neuigkeiten aus dem Verband und der Branche zusammenfasst, erreicht die wichtigsten Köpfe aus der Immobilienwirtschaft und der Politik.

Im Zuge des Relaunchs der ZIA-Homepage, auf der nun alle Positionen und öffentlichen Stellungnahmen des Verbands sowie umfassende Marktdaten übersichtlich dargestellt und zugänglich sind, konnte die Besucherzahl auf der Website deutlich gesteigert werden.

Immobilienmanager – ZIA aktuell

Monatlich berichtet der ZIA in der Zeitschrift immobilienmanager in der Rubrik „ZIA aktuell“ über seine inhaltlichen Schwerpunkte und Aktivitäten.

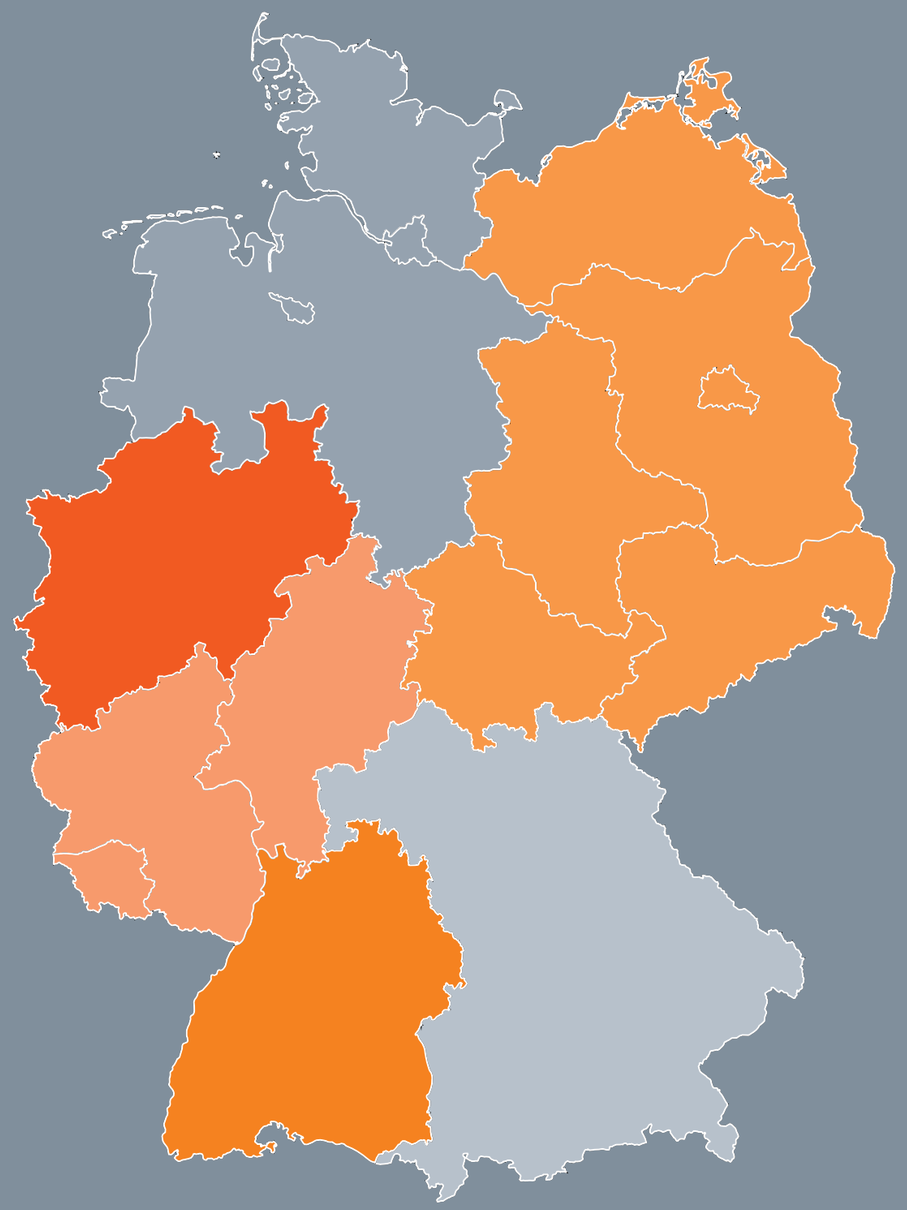
Polis

Im Polis – Magazin für Urban Development stellt der ZIA vier Mal im Jahr auf einer Doppelseite Ausschnitte seiner Themen und Aktivitäten vor.

Die Immobilie

Mit dem Fachmagazin „Die Immobilie“ hat der ZIA im Jahr 2015 eine weitere Medienpartnerschaft geschlossen. In den sechs Ausgaben pro Jahr äußert sich der Verband zu aktuellen Themen der Immobilienwirtschaft und Politik und stellt seine Aktivitäten vor.

ZIA VOR ORT - REGIONALVORSTÄNDE



- Nord: Hamburg, Bremen, Schleswig-Holstein, Niedersachsen
- Ost: Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen
- Süd: Bayern
- Südwest: Baden-Württemberg
- Mitte: Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland
- West: Nordrhein-Westfalen

Vorstand

ZIA Zentraler Immobilen Ausschuss e.V.

Vorstand

Die Aufgabe des Vorstandes ist die Geschäftsführung des Verbandes. Der Vorstand ist ehrenamtlich tätig und hat die Möglichkeit, eine Geschäftsführung einzusetzen. Die Vorstandsmitglieder sind gleichzeitig Mitglieder des Präsidiums.

Präsident
Dr. Andreas Mattner
ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG
Geschäftsführer

Vizepräsidentin
Bärbel Schomberg
Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH
Geschäftsführerin

Ehrenpräsident
Dr. Eckart John von Freyend
HAMBORNER REIT AG
Aufsichtsratsvorsitzender

Vizepräsident
Christian Ulbrich
JLL
CEO & President

Vizepräsident und Schatzmeister
Jan Bettink
Berlin Hyp AG
Vorstandsvorsitzender

Vizepräsident
Thomas Zinnöcker
ista Deutschland GmbH
CEO

Vizepräsident
Rolf Buch
Vonovia SE
Vorstandsvorsitzender

Vizepräsident
Ulrich Höller
GEG German Estate Group AG
Vorsitzender des Vorstandes

Vizepräsident
Dr. Jochen Keysberg
Apleona GmbH
CEO

Präsidium

ZIA Zentraler Immobilen Ausschuss e.V.

Präsidium

Das Präsidium steuert die inhaltliche Arbeit des ZIA und initiiert Ausschüsse und Arbeitsgruppen zu den einzelnen Themen.

Andrea Agrusow
CBRE Global Investors Germany GmbH
Managing Director Deutschland

Birger Ehrenberg
ENA Experts GmbH & Co. KG
Geschäftsführer

Klaus Beine
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Rechtsanwalt und Notar

Rainer Eichholz
Deutsche Immobilien Holding AG
Vorstandsvorsitzender

Jan Bettink
Berlin Hyp AG
Vorstandsvorsitzender

Jürgen Fenk
Landesbank Hessen-Thüringen (HELABA)
Mitglied des Vorstandes

Rolf Buch
Vonovia SE
Vorstandsvorsitzender

Alexander Gebauer
Allianz Real Estate Germany GmbH
COO

Martin Eberhardt
Bouwfonds Investment Management
Deutschland GmbH
Geschäftsführer

Dr. Jürgen Gehb
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Mitglied und Sprecher des Vorstandes

Wolfgang Egger
PATRIZIA Immobilien AG
Vorstandsvorsitzender

Günter Manuel Giehr
MEAG GmbH
Managing Director

ZIA Zentraler Immobilen Ausschuss e.V.

Präsidium

Thomas Hegel
LEG Immobilien AG
Vorstandsvorsitzender

Ulrich Höller
GEG German Estate Group AG
Vorsitzender des Vorstandes

Dr. Eckart John von Freyend
HAMBORNER REIT AG
Aufsichtsratsvorsitzender

Michael Hartung
Unibail-Rodamco Germany
Chief Development Officer

Prof. Dr. Tobias Just
gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Präsident

Dr. Jochen Keysberg
Apleona GmbH
CEO

Sascha Klaus
Berlin Hyp AG
Vorsitzender des Vorstandes

Werner Knips
Heidrick & Struggles Unternehmensberatung GmbH & Co. KG | Partner Global Real Estate & Private Equity Practice

Barbara Knoflach
BNP Paribas Real Estate Holding GmbH
Deputy Chief Executive Officer & Global Head of Investment Management

Axel König
NAI apollo real estate GmbH & Co. KG
Gesellschafter

Dr. Reinhard Kutscher
Union Investment Real Estate GmbH
Vorsitzender der Geschäftsführung

Matthias Leube
Colliers International Deutschland GmbH
CEO

Dr. Andreas Mattner
ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG
Geschäftsführer

Reinhard Müller
EUREF AG
Vorstandsvorsitzender

Dr. Andreas Muschter
Commerz Real AG
Vorsitzender des Vorstandes

Andreas Pohl
Deutsche Hypothekenbank AG
Vorsitzender des Vorstandes

Oliver Porr
LHI Leasing GmbH
Geschäftsführer

Dr. Georg Reutter
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank Aktiengesellschaft
Vorsitzender des Vorstandes

Daniel Riedl
BUWOG Immobilien Management GmbH
Geschäftsführer

Rupprecht Rittweger
Investa Projektentwicklungs- und Verwaltungs GmbH
Geschäftsführer

Bärbel Schomberg
Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH
Managing Director

Martin Schramm
Generali Real Estate S.p.A.
Zweigniederlassung Deutschland
Niederlassungsleiter

Jürgen Schwarze
METRO PROPERTIES GmbH & Co. KG
Geschäftsführer

Dr. Zsolt Sluitner
SIEMENS AG, Siemens Real Estate
CEO

Ulrich Steinmetz
RREEF Investment GmbH
Geschäftsführer

Dirk Tönges
TREUREAL GmbH
Sprecher der Geschäftsführung

Peter Tzeschlock
Drees & Sommer AG
Vorstandsvorsitzender

Christian Ulbrich
JLL
CEO & President

ZIA Zentraler Immobilen Ausschuss e.V.

Präsidium

Dr. Hans Volkert Volckens
CA Immobilien Anlagen AG
CFO

Brigitte Walter
Real I.S. AG, Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement
Vorstand

Sonja Wärntges
DIC Asset AG
Vorstand Finanzen & Controlling (CFO)

Dr. Marc Weinstock
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG.
Geschäftsführender Gesellschafter

Claus Wisser
WISAG Facility Service Holding GmbH
Firmengründer

Thomas Zinnöcker
ista Deutschland GmbH
CEO

ZIA Zentraler Immobilen Ausschuss e.V.

Regionalvorstände

Die sechs Regionalvorstände für die wirtschaftlich wichtigsten deutschen Regionen sind die Stimme der Immobilienwirtschaft vor Ort und vertreten die Interessen der Branche gegenüber der Landes- und Kommunalpolitik.

Regionalvorstand Ost

Vorsitzender
Niclas Karoff
TLG IMMOBILIEN AG

Gero Bergmann
Berlin Hyp AG

Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel
BEOS AG

Dr. Thomas Herr
VALTEQ GmbH

Dr. Christian Schede
Greenberg Traurig Germany, LLP

Regionalvorstand West

Vorsitzender
Hans Richard Schmitz
HAMBORNER REIT AG

Günter Nikelowski
STRABAG Real Estate GmbH

Regionalvorstand Nord

Vorsitzender
Dr. Christoph Schumacher
Union Investment Institutional Property GmbH

Peter Axmann
HSH Nordbank AG

Sabine Barthauer
Deutsche Hypothekenbank AG

Prof. Phillip Goltermann
Drees & Sommer AG

Michael Schmidt
Die Wohnkompanie Nord GmbH

Regionalvorstand Mitte

Vorsitzender
Dr. Constantin Westphal
Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt

Brigitte Adam
ENA Experts GmbH & Co. KG

Paul Jörg Feldhoff
Feldhoff & Cie. GmbH

Michael C. Wisser
WISAG Facility Service Holding GmbH

Regionalvorstand Südwest

Vorsitzender
Thomas Jaißle
Drees & Sommer AG

Jochen Renz
RENZ Solutions GmbH

Dirk Tönges
TREUREAL GmbH

Regionalvorstand Süd

Vorsitzender
Iris Schöberl
BMO Real Estate Partners

Jürgen Paskert
KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Heike Piasecki
bulwiengesa AG

Oliver Priggemeyer
IVG Immobilien AG

Rainer Thaler
Investa Holding GmbH

Brigitte Walter
Real I.S. AG, Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement

ZIA Zentraler Immobilen Ausschuss e.V.

Ausschüsse

Die inhaltliche Arbeit des ZIA findet in Ausschüssen statt. Vertreter und Experten aus den Mitgliedsunternehmen arbeiten in regelmäßig einberufenen Sitzungen an der Meinungsbildung zu immobilienpolitischen Themen.

Bilanzierung und Bewertung

Dieser Ausschuss widmet sich den häufig umstrittenen Fragen der Bilanzierung und Bewertung von Grundstücksvermögen und spricht Empfehlungen zur Klärung der bestehenden Probleme aus.

Vorsitzender
Alexander Dexne
alstria office REIT-AG

Stellvertretende Vorsitzende
Brigitte Adam
ENA Experts GmbH & Co. KG

Büroimmobilien

Der Ausschuss berät darüber, wie das unsichere regulatorische Umfeld bei Büroimmobilien für Mieter, Vermieter und Investoren verbessert und der hohe Innovationsbedarf in diesem Segment gezielt unterstützt werden kann.

Vorsitzender
Andreas Wende
Savills Immobilien Beratungs-GmbH

Stellvertretende Vorsitzende
Brigitte Walter
Real I.S. AG, Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement

Corporate Real Estate

Der Ausschuss beschäftigt sich mit der Zukunft von Unternehmensimmobilien und trägt dazu bei, die Öffentlichkeit über die strategische Notwendigkeit der Immobilienverwaltung und -planung für die deutsche Volkswirtschaft zu sensibilisieren.

Vorsitzender
Dr. Zsolt Sluitner
Siemens AG, Siemens Real Estate

Stellvertretender Vorsitzender
Björn Christmann
CoreNet, Central Europe Chapter

Corporate Social Responsibility

Der Ausschuss befasst sich mit der gesellschaftlichen Verantwortung der Immobilienwirtschaft und einer nachhaltigen und werteorientierten Unternehmensführung.

Vorsitzende
Stefanie Frensch
HOWOGE

Stellvertretender Vorsitzender
Hermann Horster
BNP Paribas Real Estate Holding

Diversity

Der Ausschuss beleuchtet die strategische Relevanz von Diversity Management für die Immobilienbranche und nimmt sich den damit verbundenen Herausforderungen an.

Vorsitzende
Bärbel Schomberg
Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH

Energie und Gebäudetechnik

Im Mittelpunkt der Arbeit dieses Ausschusses stehen Energie- und klimarelevante Gesetze und Verordnungen für den Gebäudebereich und deren praktische Umsetzung.

Vorsitzender
Matthias Böning
Unibail-Rodamco Germany

Stellvertretende Vorsitzende
Maria Hill
ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG

Finanzierung

Dieser Ausschuss untersucht die Auswirkungen von Regulierungsvorhaben auf immobiliennahe Banken-, Versicherungs- und Fondsunternehmen.

Vorsitzender
Burkhard Dallosch
Deka Immobilien GmbH

Vorsitzender
Dr. Rüdiger Mrotzek
HAMBORNER REIT AG

Gewerbeimmobilienmakler

Der Ausschuss befasst sich mit sämtlichen Themen, die für die großen international tätigen Maklergesellschaften, aber auch für mittelständische Maklerunternehmen relevant sind, die ihren Tätigkeitsschwerpunkt in der Vermittlung von gewerblich genutzten Immobilien haben.

Vorsitzender
Marcel Abel
Jones Lang LaSalle GmbH

Stellvertretender Vorsitzender
Axel Quester
Armin Quester Immobilien GmbH

ZIA Zentraler Immobilen Ausschuss e.V.

Ausschüsse

Handel und Kommunales

Der Ausschuss beschäftigt sich mit den aktuellen Entwicklungen in den Innenstädten aus der Perspektive des Handels und der Investoren.

Vorsitzende
Iris Schöberl
BMO Real Estate Partners

Stellvertretender Vorsitzender
Stephan Koof
REWE GROUP

Hotelimmobilien

Dieser Ausschuss beschäftigt sich mit den aktuellen Herausforderungen rund um die Assetklasse der Hotelimmobilien. Dazu gehören unter anderem regulatorische Rahmenbedingungen sowie Möglichkeiten der Verbesserung von Hotelfinanzierungen.

Vorsitzender
Matthias Niemeyer
Adina Hotel Operations GmbH

Stellvertretende Vorsitzende
Gaby Deike
Berlin Hyp

Human Resources

Im Mittelpunkt der Ausschussarbeit stehen Themen des Personalmanagements in der Immobilienwirtschaft sowie eine Verbesserung des Wissenstransfers zwischen Firmen, Hochschulen, Instituten und Verbänden.

Vorsitzender
Prof. Dr. Wolfgang Schäfers
IREBS Institut für Immobilienwirtschaft

Stellvertretende Vorsitzende
Eleonora Steiner
CA Immobilien Anlagen AG

Immobilienaktien

Der Ausschuss setzt sich mit seiner Arbeit für die Verbesserung der Transparenz dieser Assetklasse als Ganzes ein und befasst sich mit den politischen und investorenspezifischen regulatorischen Rahmenbedingungen von Immobilienaktien.

Vorsitzender
Alexander Dexne
alstria office REIT-AG

Logistikimmobilien

Der Ausschuss setzt sich dafür ein, das wirtschaftliche Potenzial von Logistikimmobilien zu heben, deren Bedeutung in der öffentlichen Wahrnehmung zu stärken und sie durch Transparenzsteigerung und einer verbesserten Datenlage als Anlageklasse zu optimieren.

Vorsitzender
Dr. Thomas Steinmüller
CapTen AG

Marketing und Öffentlichkeitsarbeit

Dieser Ausschuss berät über geeignete Kommunikationsstrategien zur Umsetzung von Vorstands- und Präsidiumsbeschlüssen. Ziel ist es, das Image und die Wahrnehmung des ZIA und der Immobilienwirtschaft allgemein zu verbessern.

Vorsitzender
Steffen Uttich
BEOS AG

Stellvertretende Vorsitzende
Nicole Hanke
Berlin Hyp

Recht

Das Thema Recht wird in diesem Ausschuss vielschichtig behandelt. Schwerpunkte sind aktuell das Mietrecht, der Anlegerschutz und das Maklerrecht.

Vorsitzender
Dr. Hinrich Thieme
Hogan Lovells International LLP

Stellvertretende Vorsitzende
Dr. Eva Luig
KNH Rechtsanwälte

Stadtentwicklung

Der Ausschuss Stadtentwicklung setzt sich für eine nachhaltige Stadtentwicklung ein, die an Klimaschutz- und Energieeinsparzielen orientiert ist und auf eine konsequente Innenentwicklung setzt.

Vorsitzender
Eckhard Horwedel
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Steuern

Die Arbeit dieses Ausschusses konzentriert sich auf die immobilienwirtschaftlich relevanten Steuerthemen. Gerade die kapitalmarktorientierte Immobilienwirtschaft ist immer wieder von kurzfristigen und folgenschweren Änderungen im Steuerrecht betroffen.

Vorsitzender
Dr. jur. Hans Volkert Volckens
CA Immobilien Anlagen AG

Stellvertretende Vorsitzende
Carina Berberich
IntReal International Real Estate

ZIA Zentraler Immobilen Ausschuss e.V.

Ausschüsse

Transparenz und Benchmarking

Noch ist die Transparenz des deutschen Immobilienmarktes geringer als in anderen Ländern wie beispielsweise den USA oder Großbritannien. Der Ausschuss analysiert die bestehenden Defizite und erarbeitet Lösungsvorschläge.

Vorsitzender
Dr. Thomas Beyerle
Catella Property Valuation GmbH

Stellvertretende Vorsitzende
Ursula-Beate Neißer
Cushman & Wakefield

Wohnen

Dieser Ausschuss beschäftigt sich mit den zahlreichen Themen, die mit der Assetklasse der Wohnimmobilien in Verbindung stehen. Dazu zählen etwa das bezahlbare Wohnen und Bauen, eine moderne Stadtentwicklung, der demografische Wandel, die Baukultur sowie insgesamt die regulatorischen Rahmenbedingungen dieser Assetklasse.

Vorsitzender
Rolf Buch
Vonovia SE

Stellvertretender Vorsitzender
Kruno Crepulja
formart GmbH & Co. KG

ZIA Zentraler Immobilen Ausschuss e.V.

Wissenschaftlicher Beirat

Der Wissenschaftliche Beirat berät den Vorstand und die Geschäftsführung des ZIA in voller Unabhängigkeit und ehrenamtlich zu allen Themen und Herausforderungen rund um die Immobilienwirtschaft.

Vorsitzender

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers
IREIBS Institut für Immobilienwirtschaft

Mitglieder

Prof. Dr.-Ing. Wilhelm Bauer
Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation

Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel
BEOS AG

Prof. Dr. Shervin Haghsheno
KIT Karlsruher Institut für Technologie

Prof. Dr. Martin Häublein
Universität Innsbruck

Prof. Dr. Kunibert Lennerts
KIT Karlsruher Institut für Technologie

Prof. Dr. Andreas Pfnür
Technische Universität Darmstadt

Prof. Dr. Olaf Reidt
Humboldt-Universität zu Berlin

Prof. Dr. Nico B. Rottke
EY Ernst & Young Real Estate GmbH

Prof. Dr. Dirk Schiereck
Technische Universität Darmstadt

Prof. Dr. Guido Spars
Bergische Universität Wuppertal

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Institut der Deutschen Wirtschaft e.V.

Prof. Dr. Silke Weidner
Brandenburgische Technische Universität Cottbus

ZIA-Nachhaltigkeitsrat

ZIA Zentraler Immobilen Ausschuss e.V.

ZIA-Nachhaltigkeitsrat

Dem ZIA-Nachhaltigkeitsrat obliegt die strategische Steuerung der ZIA-Nachhaltigkeitspolitik. Er bearbeitet das Thema Nachhaltigkeit in seiner gesamten Breite und Vielfalt theoretisch fundiert aus dem Blickwinkel der Praxis.

Ratsvorsitzender

Thomas Zinnöcker
ista Deutschland GmbH

Ratsmitglieder

Manuela Better
DekaBank

Jan Bettink
Berlin Hyp AG

Prof. Dr. Sven Bienert
IREIBS Institut für Immobilienwirtschaft

Matthias Böning
Unibail-Rodamco Germany

Heiner Farwick
Bund Deutscher Architekten (BDA) e.V.

Stefanie Frensch
HOWOGE

Dr. Jochen Keysberg
Apleona GmbH

Werner Knips
Heidrick & Struggles Unternehmensberatung GmbH & Co. KG

Barbara Knoflach
BNP Paribas Real Estate Holding GmbH

Dr. Reinhard Kutscher
Union Investment Real Estate GmbH

Dr. Andreas Mattner
ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG

Bärbel Schomberg
Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH

ZIA Innovation Think Tank

ZIA Zentraler Immobilen Ausschuss e.V.

ZIA Innovation Think Tank

Der Innovation Think Tank ist für die strategische Steuerung des Themenfeldes Innovation/Digitalisierung verantwortlich.

ZIA Innovationsbeauftragter

Martin Rodeck
OVG Real Estate GmbH

Mitglieder

Eike Becker
Becker_Architekten

Klaus Freiberg
Vonovia SE

Prof. Dr.-Ing. Christian Glock
Planen-Bauen 4.0

Andreas Göppel
KALORIMETA AG & Co. KG

Christof Hardebusch
Immobilien Manager Verlag

Dr. Jochen Keysberg
Apleona GmbH

Dr. Peter Mösle
Drees & Sommer Advanced Building Technologies GmbH

Michael Müller
Deloitte GmbH

Prof. Dr. Peter Russo
TheFutureFactory GmbH

Christian Schulz-Wulkow
Ernst & Young Real Estate GmbH

Alexander Ubach-Utermöhl
blackprintpartners GmbH

Kai Zimprich
Jones Lang LaSalle SE

ZIA Zentraler Immobilen Ausschuss e.V.

ZIA Task Force Energie

Die Task Force Energie erarbeitet Vorschläge zur Verbesserung der Ökobilanz der Immobilienwirtschaft und zur Erreichung klimapolitischer Ziele.

Vorsitzender

Thomas Zinnöcker
ista Deutschland GmbH

Mitglieder

Matthias Böning
Unibail-Rodamco Germany

Torsten Butz
Generali Real Estate S.p.A.

Werner Dorß
ejur Rechtsanwaltskanzlei

Dipl.-Ing. Rainer Eichholz
Zech Group GmbH

Carl-Ernst Giesting
innogy SE

Thomas Hegel
LEG Immobilien AG

Maria Hill
ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG

Thomas Hohwieler
STRABAG Real Estate GmbH

Eckhard Horwedel
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co.

Dr. Reinhard Kutscher
Union Investment Real Estate GmbH

Georg Laube
Commerz Real AG

ZIA Zentraler Immobilen Ausschuss e.V.

Geschäftsstelle

Berlin

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Unter den Linden 42
10117 Berlin
Telefon: 030 / 20 21 585 – 0
Fax: 030 / 20 21 585 – 29
info@zia-deutschland.de
www.zia-deutschland.de

Büro Brüssel

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
German Property Federation
Rue Marie de Bourgogne 58
B-1000 Brüssel
Telefon: 0032 2 792 1005
Fax: 0032 2 792 1010

ZIA Zentraler Immobilen Ausschuss e.V.

Ansprechpartner

In der Geschäftsstelle des ZIA in Berlin sind über 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Hier finden Sie die richtige Ansprechperson.

Klaus-Peter Hesse
Geschäftsführer

Nadine Rossmann
Leiterin Europabüro
Senior Referentin Europa

Dr. Stephan Rabe
Geschäftsführer
Rechtsanwalt

Franziska Hellmer
Senior Referentin
Veranstaltungsmanagement

Roland Franke
Abteilungsleiter
Finanzmarktregulierung und Steuern

Dr. Marcus Faber
Referent | Handel, Kommunales, Hotel, Logistik, Bürgerbeteiligung

Sabine Georgi
Abteilungsleiterin
Immobilien- und Kapitalmärkte

Dr. Daniel Feser
Referent | Energie- und Klimaschutzpolitik, Gebäudetechnik

Thies Grothe
Abteilungsleiter
Grundsatzfragen der Immobilienpolitik

Christian Krüger
Referent
Recht

Andy Dietrich
Leiter
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Torsten Labetzki
Referent
Steuern und Finanzmarktregulierung

Stefan Rinnert
Referent | Human Resources, Diversity, Corporate Real Estate, Mitgliederservice

Sabine Lawen
Assistentin
Steuer- und Finanzpolitik

Stefan Schartner
Referent
Wohnen, Stadtentwicklung

Jane Liefländer
Assistentin
Empfang, Veranstaltungen

André Schneider
Stellvertretender Pressesprecher

Susanne Uschkoreit
Assistentin
Empfang, Veranstaltungen

Ramona Barthel
Assistentin der Geschäftsführung

Nina Stacy
Auszubildende Veranstaltungskauffrau

Marianne Meiß
Assistentin der Geschäftsführung

Claudia Baldin
Assistentin
Abteilung Grundsatzfragen

Der Bund Deutscher Architekten (BDA) wurde im Jahr 1903 als Vereinigung freiberuflich tätiger Architektinnen und Architekten gegründet, um die Qualität des Planens und Bauens in Verantwortung gegenüber der Gesellschaft zu fördern.

Die heute knapp 5.000 Mitglieder gehören zu den führenden Architekten Deutschlands. Jeder dritte im Hochbau investierte Euro ist mit der Planung eines BDA-Architekten verbunden.

Der BDA ist durch 16 Landesverbände mit regionalen Untergruppen überall in Deutschland präsent. Er verleiht zahlreiche renommierte Architekturpreise und ist Träger des Deutschen Architektur Zentrums DAZ.

Bund Deutscher Architekten (BDA) e.V.
Köpenicker Str. 48/49
10179 Berlin
Tel.: 030 / 27 87 99 0
Fax: 030 / 27 87 99 15
kontakt@bda-bund.de
www.bda-architekten.de

Der Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e.V. (BGL) ist ein Wirtschafts- und Arbeitgeberverband.

Er vertritt die Interessen des deutschen Garten-, Landschafts- und Sportplatzbaues auf Bundesebene und in Europa. In seinen zwölf Landesverbänden sind über 3.700 vorwiegend kleine und mittlere Mitgliedsunternehmen organisiert, die über 60 Prozent des gesamten Marktumsatzes in Deutschland erzielen.

2016 erwirtschafteten die 17.069 Fachbetriebe der grünen Branche mit ihren insgesamt 113.881 Beschäftigten rund 7,48 Milliarden Euro.

Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e.V.
Alexander-von-Humboldt-Str. 4
53604 Bad Honnef
Tel.: 02224 / 77 07 0
Fax: 02224 / 77 07 77
info@galabau.de
www.galabau.de

Der Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e.V. (BIIS) ist der berufliche Zusammenschluss der auf die Bewertung von internationalen Gewerbeimmobilien spezialisierten unabhängigen Sachverständigen.

Er verfügt über ein eigenes Primär- und Sekundärresearch und betreibt eine webbasierte Research-Datenbank für seine Mitglieder.

Der BIIS veranstaltet regelmäßig Fachtagungen „von Experten für Experten“ zu allen Themen rund um die internationalen Immobilienmärkte. Er wurde im April 2002 gegründet und ihm sind derzeit 117 in besonderem Maß qualifizierte Sachverständige mit weiteren circa 400 qualifizierten Bewertern angeschlossen.

BIIS Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e.V.
Friedrichstraße 34
60323 Frankfurt am Main
Tel.: 069 / 29 80 28 90
Fax: 069 / 29 80 28 919
verband@biis.info
www.biis.info

Der bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V. ist die Interessenvertretung der Sachwertinvestmentbranche. Hierzu gehören u.a. Real-Asset-Manager, Verwahrstellen, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte, Steuerberater und Bewerter.

Die im Verband organisierten Asset-Manager sammeln zumeist über Alternative Investment Fonds (AIF) Kapital von Privatanlegern oder professionellen Investoren ein. Investitionsziele sind Sachwerte wie Immobilien, Flugzeuge, Anlagen für erneuerbare Energien oder Schiffe. Derzeit hat der bsi 55 Mitglieder.

bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V.
Georgenstraße 24
10117 Berlin
Tel.: 030 / 31 80 49 00
Fax: 030 / 32 30 19 79
kontakt@bsi-verband.de
www.sachwerteverband.de

Der BTGA Bundesindustrieverband Technische Gebäudeausrüstung e.V. setzt sich für politische Rahmenbedingungen ein, die eine verbesserte Energieeffizienz von Gebäuden und entsprechende Modernisierungen im Bestand fördern. Dies ist verbunden mit der Forderung nach gleichrangiger Behandlung von Nichtwohngebäuden und Wohnhäusern.

Als Dachverband vereinigt der BTGA industriell ausgerichtete, Anlagen erstellende Unternehmen der Gebäudetechnik mit eigenen Ingenieurkapazitäten. Die BTGA-Organisation umfasst rund 500 mittelständische bis große Betriebe, die etwa 40.000 Mitarbeiter beschäftigen und einen Jahresumsatz von 7,6 Milliarden Euro erwirtschaften.

BTGA Bundesindustrieverband Technische Gebäudeausrüstung e.V.
Hinter Hoben 149
53129 Bonn
Tel.: 0228 / 949 17 0
Fax: 0228 / 949 17 17
info@btga.de
www.btga.de

In der Bundesvereinigung der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften e.V. BVLEG sind alle großen Player der Stadtentwickler organisiert. Der Präsident leitet den ZIA-Ausschuss für Stadtentwicklung.

In den Mitgliedsunternehmen arbeiten 700 qualifizierte Stadtentwickler in 1.700 Kommunen. Die Unternehmen der BVLEG haben in den letzten zehn Jahren mit 1,5 Mrd. Euro ein Viertel des Städtebauförderbudgets (nur Bundesanteile) für die Entwicklung der Kommunen in Stadt und Land verantwortet.

Die Stadtentwickler der BVLEG bilden ein leistungsstarkes Kompetenznetzwerk. Sie sind Experten für Projekt- und Fördermittelmanagement sowie Bürgerbeteiligungsprozesse. Sie stehen Ländern, Kommunen und Privaten als Partner und Dienstleister zur Seite. Der interdisziplinäre Nachwuchswettbewerb LEG-Preis zu aktuellen Fragen der Stadtentwicklung ist das CSR-Projekt der BVLEG.

Bundesvereinigung der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften e.V.
Axel-Springer-Str. 54 b
10117 Berlin
Tel.: 030 / 755 488 92 0
mobil: 0175 / 58 629 58
anna.stratmann@bvleg.de
www.bvleg.de

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. vertritt professionelle Unternehmen aus dem Bereich der Immobilienverwaltung. Er ist bundesweit aktiv und gliedert sich in sieben Landesverbände.

Das Know-how des Verbandes hilft den Mitgliedern, die bestmöglichen Angebote für die Eigentümer zu erstellen und deren Immobilienvermögen zu erhalten und zu vermehren.

Die Unternehmen, die im BVI organisiert sind, verwalten rund 600.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten und beschäftigen rund 3.000 Menschen. Das verwaltete Vermögen mit Hausgeldern, Rücklagen und Vermögenswerten an Grundbesitz beträgt rechnerisch rund 50 Milliarden Euro.

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.
Littenstr. 10
10179 Berlin
Tel.: 030 / 30 87 29 17
Fax: 030 / 30 87 29 19
service@bvi-verwalter.de
www.bvi-verwalter.de

CoreNet Global (CNG) ist die weltweit führende Vereinigung für Corporate Real Estate (CRE) und Wirtschaftsförderer. Mit über 10.000 persönlichen Mitgliedern bringt CNG Immobilienmanager zusammen, die das Spektrum des betrieblichen Immobilienmanagements von Nutzern, Projektentwicklern, Finanzierern, Bauträgern, Facility Managern bis hin zu Architekten komplett abdecken.

Zu den Mitgliedern in den fünf weltweiten Regionen zählen sowohl Vertreter von mittleren und großen Unternehmen und Behörden, als auch Vertreter der verschiedenen Dienstleistungszweige rund um die Unternehmensimmobilie. In Deutschland ist CNG mit dem Central Europe Chapter vertreten.

CoreNet Global Inc.
Chapter Central Europe
Keibergkerkweg 14
9340 Lede
Belgien
Tel.: 030 / 88 66 90 50
centraleurope@corenetglobal.org
www.corenetglobal.org

Deutschland baut! e.V. ist eine von führenden Unternehmen der Wertschöpfungskette Bau gegründete Initiative.

Schwerpunkte und Ziele:

Attraktivitätssteigerung der Baubranche zur Fachkräftesicherung für die gesamte Wertschöpfungskette Bau.

Plattform für Themen und Anliegen von Unternehmen der Wertschöpfungskette Bau

- zum Wissensaustausch
- zur Synergiebündelung
- zur Förderung der Digitalisierung in der Bauwirtschaft

Sprachrohr und Interessenvertretung in der Politik durch die jeweils kompetenten Mitgliedsunternehmen von Deutschland baut! e.V.

Deutschland baut! e.V.
Büro Rhein-Main
Hafeninsel 9
Tel.: 069 / 66 81 10 903
Fax: 069 / 66 81 10 907
63067 Offenbach am Main
info@deutschland-baut.de
www.deutschland-baut.de

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V. ist die zentrale Wissensplattform im Bereich nachhaltigen Bauens.

Zur Förderung nachhaltigen Bauens hat die Non-Profit-Organisation ein Zertifizierungssystem zur Bewertung besonders umweltfreundlicher, ressourcensparender, wirtschaftlich effizienter und für den Nutzerkomfort optimierter Gebäude und Quartiere entwickelt – das DGNB Zertifikat.

Die DGNB ist mit mehr als 2.000 vergebenen Auszeichnungen Marktführer in Deutschland und zählt rund 1.200 Mitgliedsorganisationen aus allen Bereichen der Bau- und Immobilienwirtschaft. Ein Netzwerk aus Partnerorganisationen in vielen Ländern sorgt für die internationale Adaptation und Anwendung des Zertifizierungssystems.

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V.
Tübinger Str. 43
70178 Stuttgart
Tel.: 0711 / 72 23 22 0
Fax: 0711 / 72 23 22 99
info@dgnb.de
www.dgnb.de

Der Berufsverband DVP Deutscher Verband der Projektmanager in der Bau- und Immobilienwirtschaft e.V. wurde vor über 30 Jahren gegründet, um das Fachwissen im Bereich des Bauprojektmanagements zu erweitern und zu verbessern.

Heute repräsentiert er mit unveränderter Zielsetzung und zahlreichen Aktivitäten wie Fachtagungen, Förderpreisen und Messeteilnahmen die im Bauprojektmanagement tätigen Unternehmen. Mit der Entwicklung des Leistungsbildes über die AHO Fach-kommission „Projektsteuerung/Projektmanagement“ trägt der DVP wesentlich zur Ausprägung und Etablierung des Berufsbildes bei.

Seit 2009 qualifiziert und zertifiziert der DVP Projektmanager über das vierstufige Weiterbildungsprogramm DVP ZERT®. Über 500 Teilnehmer haben das Programm seitdem durchlaufen. Der DVP wirkt so maßgeblich an der Qualitätssicherung von Leistungen im Bereich Bauprojektmanagement mit.

DVP Deutscher Verband der Projektmanager in der Bau- und Immobilienwirtschaft e.V.
Uhlandstr. 20-25
10623 Berlin
Tel.: 030 / 36 42 80 050
Fax: 030 / 36 42 80 051
info@dvpev.de
www.dvpev.de

FIABCI ist der einzige weltweit und interdisziplinär tätige Verband der Immobilienbranche und vertritt das ganze Spektrum immobilienwirtschaftlicher Berufe und Immobilienarten in einem einzigen globalen Netzwerk.

FIABCI ist Business-Club von Immobilienfachleuten aus 65 Ländern weltweit und Verband von 100 nationalen Immobilienberufsorganisationen und 70 akademischen Institutionen.

FIABCI ermöglicht seinen Mitgliedern auf internationaler Ebene Fachwissen zu erwerben, Netzwerke zu schaffen und Geschäftsmöglichkeiten zu optimieren.

FIABCI hat Beraterstatus bei den Vereinten Nationen und ist in das Habitat-Programm der UNO eingebunden.

FIABCI vergibt jährlich den renommierten Immobilienpreis FIABCI Prix d‘Excellence.

FIABCI Deutsche Delegation
Brodschrangen 4
20457 Hamburg
Tel.: 40 / 414 516 16
Fax: 040 / 414 516 17
fiabci@fiabci.de
www.fiabci.de

Frauen in der Immobilienwirtschaft e. V.

Der Verein Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V. ist ein Zusammenschluss weiblicher Immobilien-Professionals aus allen Bereichen der Branche, der seinen Mitgliedern eine Plattform zum Fach- und Erfahrungsaustausch und zur Erweiterung des persönlichen Netzwerks bietet.

Er unterstützt Frauen in Beruf und Karriere und fördert gezielt den weiblichen Nachwuchs der Branche. Jährlich wird für herausragende wissenschaftliche Arbeiten der Ingeborg-Warschke-Nachwuchsförderpreis verliehen. An zehn Standorten in Deutschland werden zahlreiche Fach- und Netzwerkveranstaltungen angeboten.

Der alljährliche Bundeskongress VISIONALE und die Veranstaltungen auf EXPO REAL und MIPIM finden branchenweit Resonanz. Der Verein hat zurzeit mehr als 800 Mitglieder.

Weitere Informationen:
www.immofrauen.de

Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V.
Dahlienweg 32
61381 Friedrichsdorf
Tel.: 06172 / 95 15 11
Fax: 06172 / 77 41 8
mail@immo-frauen.de
www.immo-frauen.de

GERMAN COUNCIL OF SHOPPING CENTERS

Der German Council of Shopping Centers e.V. (GCSC) ist der einzige bundesweite Interessenverband der Handelsimmobilienwirtschaft.

Mehr als 770 Mitgliedsunternehmen der Bereiche Entwicklung und Analyse, Finanzierung, Center-Management, Architektur, Handelsimmobilien, Einzelhändler und Marketing-Spezialisten bilden hier einen aktiven Interessenzusammenschluss als ideale Networkingbasis der Handelsimmobilienakteure.

Mit rund einer Million Arbeitnehmern und direkt verbundenen Dienstleistern repräsentieren die Mitgliedsunternehmen des GCSC einen bundesweit bedeutenden Wirtschaftszweig.

German Council of Shopping Centers e.V.
Bahnhofstraße 29
71638 Ludwigsburg
Tel.: 07141 / 38 80 83
Fax: 07141 / 38 80 84
office@gcsc.de
www.gcsc.de

GEFMA
German Facility Management Association

Der Branchenverband GEFMA e.V. – German Facility Management Association vertritt über 900 Unternehmen und Organisationen des wachsenden Dienstleistungssektors Facility Management (Bruttowertschöpfung 130 Milliarden Euro; Anteil am BIP von 5,4 Prozent).

Seit 1989 engagiert er sich für ein einheitliches Begriffsverständnis (Richtlinien, Benchmarking) und für Qualitätsstandards (Zertifizierungen: FM-Excellence, ipv®, CAFM-Software-Produkte, GEFMA 160 Nachhaltigkeit im FM sowie Aus- und Weiterbildung).

Die GEFMA-Initiative „FM – Die Möglichmacher“ steht für attraktive Job- und Karrieremöglichkeiten.

GEFMA Deutscher Verband für Facility Management e.V.
Dottendorfer Str. 86
53129 Bonn
Tel.: 0228 / 85 02 76 0
Fax: 0228 / 85 02 76 22
info@gefma.de
www.gefma.de

GGBA
German Green Building Association

GGBA – die German Green Building Association steht für die Förderung der Nachhaltigkeit im Bauwesens und der Immobilienbranche. Die Mission der Organisation ist es, das Zertifizierungssystem LEED® in Europa weiter zu verbreiten und somit zu einem globalen Benchmark zu machen.

GGBA ist der offizielle Partner des U.S. Green Building Council | USGBC in Deutschland und somit nationaler Ansprechpartner zum LEED System, sowie innerhalb der D-A-CH Region für Investoren, Planer und Ausführende.

Deutschland ist der größte europäische LEED – Markt, weltweit an sechster Stelle. Mit der gemeinsamen Unterstützung von GGBA und USGBC, wächst dieser Anteil jährlich. GGBA arbeitet intensiv mit europäischen Partnerorganisationen, um eine erfolgreiche Integration von LEED in die europäische Gesetz- und Baupraxis zu gewährleisten.

GGBA ist der offizielle Repräsentant Deutschlands am LEED International Round Table (LIRT).

GGBA | German Green Building Association e.V.
Frankfurter Allee 73c
10247 Berlin
info@german-gba.org
www.german-gba.org

gif
Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany

Die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. ist eine Plattform, auf der Lösungen und Arbeitshilfen kompetent und zukunftsweisend erarbeitet werden.

Dies geschieht in einem vielschichtigen Netzwerk aus rund 1.300 Mitgliedern aus Forschung und Praxis, die den Nachwuchs, die Branche und sich selbst fördern und fordern wollen.

Von diesem Konzept profitieren sowohl alle gif-Mitglieder als auch die gesamte Branche. Gemeinsames Ziel ist es, die Forschung in der Immobilienwirtschaft nachhaltig auszubauen und voranzubringen.

gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Mosbacher Straße 9
65187 Wiesbaden
Tel.: 0611 / 23 68 10 70
Fax: 0611 / 23 68 10 75
info@gif-ev.de
www.gif-ev.de

DIE DEUTSCHE BAUINDUSTRIE

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie umfasst als Dachverband 12 Landesverbände und 6 Fachverbände. Er repräsentiert die Interessen von 2.000 großen und mittelständischen Unternehmen der deutschen Bauindustrie.

Mit über 46 Milliarden Euro erwirtschaften sie als Generalunternehmen, Spezialbauunternehmen oder Nachunternehmen knapp die Hälfte des Umsatzes im deutschen Bauhauptgewerbe. Sie beschäftigen mit 250.000 Mitarbeitern ein Drittel aller Beschäftigten im deutschen Bauhauptgewerbe.

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.
Kurfürstenstraße 129
10785 Berlin
Tel.: 030 / 21 28 60
Fax: 030 / 21 28 62 40
bauind@bauindustrie.de
www.bauindustrie.de

Das Institut Bauen und Umwelt e.V. (IBU) betreibt als HerstellerInitiative ein international abgestimmtes, branchenübergreifendes Deklarationsprogramm zur Beschreibung der Umweltleistung von Bauprodukten (ISO 14025/EN 15804: Environmental Product Declarations, EPDs). EPDs werden im IBU-System von unabhängigen Dritten geprüft und stellen konkrete, neutrale Angaben zu Umweltwirkungen von Bauproduk-ten bereit.

Sie liefern eine wissenschaftlich fundierte Datengrundlage für die ökologische Gebäudebewertung, unterstützen Einkäufer und Anwender bei der Produktauswahl und tragen zu einer markorientierten, kontinuierlichen Verbesserung der Produkte unter Umweltaspekten bei.

Institut Bauen und Umwelt e.V. (IBU)
Panoramastr. 1
10178 Berlin
Tel.: 030 / 30 87 74 8 0
Fax: 030 / 30 87 74 8 29
info@ibu-epd.cpm
www.ibu-epd.com

Seit ihrer Gründung im Herbst 2002 arbeitet die Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) daran, werteorientierte Unternehmensführung (Professionalität, Transparenz, Integrität und Nachhaltig-keit) in der Immobilienwirtschaft zu implementieren.

Führende Unternehmen aus allen Bereichen der Immobilienwirtschaft haben sich der ICG als Firmenmitglieder angeschlossen, viele prominente Vertreter der Branche gehören ihr als persönliche Mitglieder an. Seit 2006 kooperiert die ICG eng mit dem ZIA.

Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
Unter den Linden 42
10117 Berlin
Tel.: 030 / 20 21 585 55
Fax: 030 / 20 21 585 29
info@immo-initiative.de
www.immo-initiative.de

IMMOEBS ist das Netzwerk der Ehemaligen und Förderer der Post-Graduate- und Masterstudiengänge zur Immobilienökonomie an der European Business School und der Universität Regensburg.

Mit rd. 2.700 Mitgliedern ist IMMOEBS das größte berufsorientierte Alumni-Netzwerk der deutschen Immobilienwirtschaft. IMMOEBS wurde 1991 von Absolventen des ersten Jahrgangs des Kontaktstudiums Immobilienökonomie an der damaligen ebs Immobilienakademie gegründet. Mit neun regionalen Arbeitskreisen ist IMMOEBS inzwischen in Deutschland sowie Österreich und Luxemburg vertreten.

IMMOEBS e.V.
Adolfsallee 35
65185 Wiesbaden
Tel.: 0611 / 58 08 67 0
Fax: 0611 / 58 08 67 20
info@immoebs.de
www.immoebs.de

Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. Der Immobilienverband IVD ist die Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft.

Mit rund 6.000 Mitgliedsunternehmen, davon 1.500 Unternehmen, die in der Immobilien-Verwaltung tätig sind, ist der IVD der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft. Im Aus- und Fortbildungsbereich betreibt der IVD mit der Deutschen Immobilien Akademie (DIA) und der Europäischen Immobilien Akademie (EIA) zwei staatlich anerkannte Akademien. In Streitfällen kann der Ombudsmann Immobilien im IVD/VPB angerufen werden, so dass dem Verband eine wichtige Verbraucherschutzfunktion zukommt.

Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständiger e.V.
Littenstraße 10
10179 Berlin
Tel.: 030 / 27 57 26 0
Fax: 030 / 27 57 26 49
info@ivd.net
www.ivd.net

Der IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V. ist der Verband der Immobilienbranche für die Metropolregion Stuttgart. Der IWS vertritt ihre Interessen gegenüber Politik und Verwaltung. Er ist die Stimme gegenüber Öffentlichkeit und Medien, organisiert Ver-anstaltungen, vergibt wissenschaftliche Arbeiten sowie Stipendien und stellt Serviceleistungen bereit.

Die Mitgliedsunternehmen decken die ganze Breite der Immobilienbranche ab. Der IWS verleiht alle zwei Jahre den Immobilien-Award Metropolregion Stuttgart, mit dem innovative Immobilien ausgezeichnet werden. Neben dem IWS Award finden weitere Veranstaltungen statt.

IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V.
Sophienstraße 40
70178 Stuttgart
Tel.: 0711 / 27 38 24 85
Fax: 0711 / 27 38 24 84
info@iws-stuttgart.de
www.iws-stuttgart.de

Die RICS – The Royal Institution of Chartered Surveyors – wurde 1868 in Großbritannien gegründet.

Heute ist sie eine weltweit tätige Berufsorganisation, die 125.000 Immobilienexperten rund um den Globus repräsentiert. Die RICS in Deutschland, 1994 in Frankfurt am Main gegründet, nimmt eine führende Position in Kontinentaleuropa ein.

Viele herausragende, engagierte Persönlichkeiten der hiesigen Immobilienwirtschaft zählen zu ihren über 1.600 Mitgliedern. Erklärtes Ziel ist es, internationale Branchenstandards zu etablieren und die Immobilienwelt im öffentlichen Interesse verantwortlich mitzugestalten.

RICS Deutschland Ltd.
Junghofstraße 26
60311 Frankfurt am Main
Tel.: 069 / 65 00 75 0
Fax: 069 / 65 00 75 19
ricsdeutschland@rics.org
www.rics.org/de

Das Urban Land Institute (ULI) ist das weltweit führende, multidisziplinäre Forum der Immobilienwirtschaft (NPO). Das ULI erfreut sich stetigem Wachstum mit über 37.000 Mitgliedern, davon über 700 in Deutschland. Das Institut widmet sich Themen der nachhaltigen Stadtentwicklung unter Einbindung aller Disziplinen – sowohl der öffentlichen Hand als auch der Privatwirtschaft.

Ergänzend zu über 40 Veranstaltungen jährlich, bietet das ULI als mitgliedergeführte Organisation einzigartige Förderprogramme wie UrbanPlan und Advisory Services für Städte und Regionen.

ULI Germany
Friedrich Ebert Anlage 35-37
60327 Frankfurt am Main
Tel.: 069 / 21 00 22 00
Fax: 069 / 21 00 22 09
germany@uli.org
www.uli-germany.de
www.uli.org

Pfandbriefbanken sind ein zentrales Bindeglied zwischen Immobilienwirtschaft und Kapitalmarkt. Die Mitgliedsinstitute des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) gehören zu den bedeutendsten Kapitalgebern des Wohnungs- und Gewerbebaus in Deutschland.

vdp-Mitglieder stellen etwa 30 Prozent der Wohnungskredite und knapp drei Fünftel des Kreditvolumens für gewerblich genutzte Immobilien zur Verfügung. Ihr zentrales Refinanzierungsinstrument ist der Pfandbrief.

Der vdp ist einer der fünf Spitzenverbände des deutschen Kreditgewerbes und Mitglied des Dachverbandes „Deutsche Kreditwirtschaft“.

vdp Verband Deutscher Pfandbriefbanken e.V.
Georgenstraße 21
10117 Berlin
Tel.: 030 / 20 915 100
Fax: 030 / 20 915 101
vdp@pfandbrief.de
www.pfandbrief.de

Mitgliedsunternehmen

A

Aareal Bank AG
ABG Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH & Co. KG
Accentro Real Estate AG
Activum SG Advisory GmbH
Adina Hotel Operations GmbH
Aedifica Asset Management GmbH
Allen & Overy LLP
Allianz Handwerker Services GmbH
Allianz Real Estate Germany GmbH
alstria office REIT-AG
Apleona GmbH
APOprojekt GmbH
ARCADIS Deutschland GmbH
aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
AviaRent Invest AG
AVW Unternehmensgruppe Versicherungsmakler
AXA Investment Managers Deutschland GmbH

B

Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
BATEG GmbH
Bauwens GmbH & Co. KG
BEITEN BURKHARDT Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
BEOS AG
Berlin Hyp AG
Berliner Volksbank eG
BF.direkt AG
BLS Energieplan GmbH
BMO Real Estate Partners
BNP Paribas Real Estate Holding GmbH
Bögner Hensel & Partner Rechtsanwälte Notare Steuerberater
Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH
Brownfield24 GmbH
bulwiengesa AG
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BUWOG Group

C

CA Immo Deutschland GmbH
CapTen AG
Catella Real Estate AG
CBRE Global Investors Germany GmbH
CBRE GmbH
Christie & Co GmbH
Clifford Chance Deutschland LLP
Colliers International Deutschland Holding GmbH
Commerz Real AG
Corpus Sireo Holding GmbH
Crowe Kleeberg Real Estate GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Cushman & Wakefield LLP.

D

Daimler Real Estate GmbH
Decathlon Sportartikel GmbH & Co. KG
Deka Immobilien GmbH
Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Deutsche Bau- und Grundstücks-AG
Deutsche EuroShop AG
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank Aktiengesellschaft
Deutsche Hypothekenbank AG
Deutsche Immobilien Holding AG
Deutsche Kautionskasse AG
DIC Asset AG
DIFNI Deutsches Privates Institut für Nachhaltige Immobilienwirtschaft GmbH & Co. KG
DIP - Deutsche Immobilien Partner
Dr. Lademann & Partner GmbH Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung
Drees & Sommer AG
Drooms GmbH
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

E

ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG

ENA Experts GmbH & Co. KG

EUREF AG

evoreal GmbH

EY Ernst & Young Real Estate GmbH

EY Ernst & Young GmbH

F

Feldhoff & Cie. GmbH

Feri AG

FEURING Hotelconsulting GmbH

formart GmbH & Co. KG

Frankonia Immobiliengesellschaft mbH

Freshfields Bruckhaus Deringer LLP

G

Garbe Industrial Real Estate GmbH

GASAG Solution Plus GmbH

GBI AG

GBW GmbH

GEG German Estate Group AG

Generali Real Estate S.p.A. Zweigniederlassung Deutschland

GESOBAU AG

GETEC WÄRME & EFFIZIENZ AG

Gleiss Lutz Rechtsanwälte

GLS ImmoWert GmbH

GOLDBECK GmbH

Goodman Germany GmbH

Greenberg Traurig Germany, LLP

Groß & Partner Grundstücksentwicklungs mbH

GRR AG

GSK Stockmann & Kollegen

H

HafenCity Hamburg GmbH

Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG

HAMBORNER REIT AG

Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH

HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH

hcb hospitality competence berlin GmbH

Heidrick & Struggles Unternehmensberatung GmbH & Co. KG

Helaba Landesbank Hessen-Thüringen

HIH Real Estate GmbH

Hochschule Bochum

HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH

Hofheimer Wohnungsbau GmbH

Hogan Lovells International LLP

HONASSET GmbH

Hotel Affairs Consulting GmbH

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

HSH Nordbank AG

I

IBA Internationale Berufsakademie Studienort Freiburg

IC Immobilien Holding AG

ifes Institut für angewandte Energiesimulation und Facility Management

IHG InterContinental Hotels Management GmbH

IKEA Verwaltungs-GmbH

IMI Hydronic Engineering Deutschland GmbH

IMMOBILIS Group

imtargis Retail Assets GmbH

innogy SE

International Campus AG

Internos Services GmbH

Investa Holding GmbH

IREBS Immobilienakademie GmbH

ista Deutschland GmbH

J

Jones Lang LaSalle GmbH

K

KALORIMETA AG & Co. KG

Kanzlei ejur Werner Dorß

KFR Kirchhoff Franke Riethmüller

Kienbaum Executive Consultants GmbH

KIT Karlsruher Institut für Technologie

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

L

LATHAM & WATKINS LLP

LBBW Immobilien Management GmbH

LEG Immobilien AG

Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB

LHI Leasing GmbH

M

Mace GmbH

Maritim Hotelgesellschaft mbH

MEAG Munich Ergo AssetManagement GmbH

MEC METRO-ECE Centermanagement GmbH & Co.KG

MeteoViva GmbH

METRO PROPERTIES GmbH & Co. KG

Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG

Morrison und Foerster LLP Rechtsanwälte und Notare

Motel One GmbH

MSCI

N

NAI apollo real estate GmbH & Co. KG

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

NEWPORT HOLDING GmbH

Novum Hotels Holding GmbH

O

OFFICEFIRST Immobilien AG

on-geo GmbH

OVG Real Estate GmbH

P

P+P Pöllath + Partners

Panattoni Europe

Pandox Operations AB

PATRIZIA Immobilien AG

PB3C GmbH

Philips GmbH

PROJECT Investment AG

ProLogis Germany Management GmbH

Prosperis Investments GmbH

PSP Peters, Schönberger & Partner GbR

PwC PricewaterhouseCoopers AG

R

RAG Montan Immobilien GmbH

Real Estate Management Institute (REMI) der EBS Universität für Wirtschaft und Recht

Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement

renz Solutions GmbH

REWE-Zentralfinanz eG

Robert Bosch GmbH

Roever Broenner Susat Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

RREEF Investment GmbH

S

Savills Fund Management GmbH

Savills Immobilien Beratungs-GmbH

SAP SE

Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH

Segro Germany GmbH

SHI Management GmbH

SIEMENS AG Siemens Real Estate

SIGNA Core Holding GmbH

Steigenberger Hotels AG

Sto SE & Co. KGaA

STRABAG Property and Facility Services GmbH“

T

Talanx Immobilien Management GmbH

Taylor Wessing Partnerschaftsgesellschaft mbB

TERRAGON INVESTMENT GmbH

Terranus Real Estate GmbH

THOMAS DAILY GmbH

TLG IMMOBILIEN AG

TME Consulting GmbH

tophotel consultants GmbH

TREUREAL GmbH

Trinavis GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

TÜV SÜD Advimo GmbH

U

UNDKRAUSS Bauaktiengesellschaft

Unibail-Rodamco Germany

Union Investment Real Estate GmbH

URBANA Energietechnik AG & Co. KG

V

Value AG

Vattenfall Europe Wärme AG

Viessmann Deutschland GmbH

Vivawest GmbH

Vonovia SE

W

Warth & Klein Grant Thornton AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Watson Farley & Williams LLP Rechtsanwälte

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG

Westdeutsche ImmobilienBank AG

Westfonds Immobilien-Anlagegesellschaft mbH

White & Case LLP

WISAG Facility Service Holding GmbH

WTS Steuerberatungsgesellschaft mbH

Y

Yardi Systems GmbH

Herausgeber

ZIA
Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Unter den Linden 42
10117 Berlin
Tel.: 030 / 20 21 585 0
Fax: 030 / 20 21 585 29
www.zia-deutschland.de
info@zia-deutschland.de
@ZIAunterwegs

Vereinsregister-Nummer

VR 25863 B
Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

Mitglied im

BDI
Bundesverband der Deutschen Industrie e.V.

V.i.S.d.P.

Klaus-Peter Hesse
Dr. Stephan Rabe

Realisation

Peter Müller

Konzept | Grafik | Layout | Produktion

sharksinn GmbH · Köln
www.sharksinn.com

Redaktionsschluss

31. März 2017

Fotos und Illustrationen

Titel: ZIA / Ulf Büschleb
S. 6, 35, 83, 93, 95, 97, 101, 103, 109, 111, 113, 117, 123, 126, 151 – ZIA / jochen zick, actionpress
S. 7, 11, 19, 43, 47, 48, 50, 57, 58, 60, 63, 76, 78, 93, 95, 99, 103, 117, 123 – thinkstock /getty images
S. 9, 125, 130, 139 – ZIA / Ulf Büschleb
S. 10 – BMUB / Susie Knoll
S. 18 – www.wolfgang-schaeuble.de
S. 24 – www.christian-lindner.de
S. 30, 56, 80, 85, 107, 121 – sharksinn
S. 41 – telesniuk
S. 73 – SAP / getty images
S. 107 – Eurocres Consulting GmbH